

BGer 4C.367/2001 vom 12. März 2002

Bundesgericht, 2002-03-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.367_2001

FR: TF 4C.367/2001 du 12 mars 2002

IT: TF 4C.367/2001 del 12 marzo 2002

Regeste

Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Devant la Chambre d'appel, le demandeur et intimé a conclu à la confirmation du jugement du Tribunal des baux et loyers fixant à 8535 fr. 60 le loyer annuel, alors que le défendeur et appelant a conclu au déboutement de son adverse partie de toutes ses conclusions, soit au maintien du loyer initial de 11 340 fr. par an. Le différend portait donc sur un montant de 2804 fr. 40 par an. Multiplié par 20, en application de l' art. 36 al. 5 OJ , ce montant donne un total de 56 088 fr. La valeur litigieuse minimale à laquelle l' art. 46 OJ subordonne la recevabilité du recours en réforme est ainsi atteinte en l'espèce.

E. 2

Le demandeur se plaint d'une violation des art. 270 al. 1 let. a CO et 274d al. 3 CO. Expliquant que sa contestation du loyer initial était fondée sur deux raisons, à savoir d'une part la situation de pénurie, d'autre part son besoin personnel, il soutient que le Tribunal des baux et loyers a estimé à bon droit que, la pénurie étant constatée, il n'y avait plus besoin d'examiner sa situation personnelle; il reproche à la cour cantonale d'avoir quant à elle considéré que les deux motifs invoqués constituaient des conditions cumulatives. La cour cantonale aurait en outre posé des exigences incompatibles avec l' art. 274d al. 3 CO en rejetant elle-même au fond la demande sous le prétexte que le locataire aurait manqué à son devoir d'allégation en ce qui concerne sa situation personnelle.

E. 3

a) L' art. 270 al. 1 CO soumet la contestation du loyer initial aux conditions suivantes: soit le locataire était contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale (let. a, première hypothèse); soit il était contraint de le conclure en raison de la situation du marché local (let. a, seconde hypothèse); soit le loyer a été sensiblement augmenté par rapport au loyer payé par le précédent locataire (let. b) (ATF 120 II 341 consid. 5a, p. 347; Higi, Commentaire zurichois, n. 29 ad art. 270 CO). C'est au locataire de prouver leur réalisation (Higi, op. cit. , n. 79 ad art. 270 CO ; Lachat, Le bail à loyer, p. 261). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il s'agit de conditions alternatives; autrement dit, il suffit que l'une d'entre elles soit remplie pour qu'il faille entrer en matière sur la demande de contestation du loyer initial (arrêt non publié 4C.121/1999 du 28 juillet 1999, consid. 2a). La notion de contrainte figurant à l' art. 270 al. 1 let. a CO suppose que le locataire ait de bonnes raisons de changer de logement et que l'on ne puisse attendre de lui qu'il renonce à une occasion qui se présente, et cela parce que les motifs de nécessité personnelle ou familiale, ou la situation sur le marché local du logement, sont tels qu'une renonciation serait déraisonnable (ATF

114 II 74 consid. 3c). L' art. 270 al. 1 let. a CO exige un lien de causalité entre l'une ou l'autre de ces circonstances et la conclusion du bail. Pour juger s'il y a, en particulier, une nécessité personnelle ou familiale et s'il en résulte une contrainte, on tiendra compte de l'ensemble des circonstances du cas (cf. ATF 114 II 74 consid. 3c). b) En l'espèce, la cour cantonale a rejeté la demande de contestation du loyer initial parce qu'à son avis le locataire avait présenté des offres de preuves incomplètes sur la nécessité personnelle ou familiale et sur la situation du marché local du logement. Dans la mesure où il ressort du bref consid. 4b de la décision entreprise que la cour cantonale voulait ériger en conditions cumulatives celles qui ne sont qu'alternatives, son raisonnement ne peut être partagé. aa) Le Tribunal des baux et loyers n'a pas examiné l'argument de la nécessité personnelle, jugeant que la condition suffisante de la situation difficile sur le marché local du logement était réalisée, la pénurie de logements ayant été constatée par arrêté du Conseil d'Etat genevois pour les logements de 2,5 à 6 pièces, pour l'année 1999, comme d'ailleurs pour les années précédentes. bb) A cet égard, l'opinion de la doctrine est nuancée. Pour certains auteurs, la condition de la situation difficile du marché local est remplie lorsque le canton impose, dans le secteur locatif considéré, la formule officielle mentionnée à l' art. 269d CO pour la fixation du loyer initial. En effet, en cas de pénurie, le locataire n'a pratiquement aucun choix: soit il accepte le logement ou le local commercial qui lui est proposé, soit il ne trouve pas de solution dans un délai raisonnable. La constatation officielle de la pénurie dispense ainsi le locataire de faire la preuve de cette dernière, en tout cas en matière de baux d'habitation. Chaque canton est libre de déterminer le taux de vacance limite en dessous duquel il y a pénurie. En l'absence de réglementation cantonale, on peut considérer qu'il y a pénurie lorsque le taux de vacance, dans une catégorie d'objets donnés, est inférieur à 1,5% (Lachat, op. cit. , p. 260; Mark Müller, La contestation du loyer initial et sa notification sur formule officielle, in Cahier du bail 1995, p. 6). D'autres auteurs considèrent que la situation notoire du marché locatif local ne dispense pas le locataire de prouver que ses recherches sont demeurées vaines, les exigences à cet égard étant plus élevées lorsque le temps disponible pour y procéder est plus long (Higi, op. cit. , n. 41 ad art. 270 CO). L'emploi de la formule officielle, impliquant la constatation de la pénurie de logements, ne doit pas automatiquement conduire à l'admission d'une des conditions pour l'annulation du loyer initial. L'utilisation de la notion de pénurie de logements, à l' art. 270 al. 2 CO , ne devrait, en d'autres termes, pas être assimilée à l'état de gêne ou de contrainte du locataire, découlant de la situation difficile sur le marché local, du fait que l' art. 270 al. 2 CO ne définit pas selon quels critères la "pénurie de logements" était réalisée, notamment pas par rapport aux catégories de prix ou de dimensions des logements ou des locaux commerciaux. A l'opposé, dans les cantons qui ont introduit l'usage obligatoire de la formule officielle, la notion de pénurie peut être invoquée, mais avant tout en considération des efforts faits, dans les circonstances concrètes, par le locataire pour chercher en vain un logement ou un local commercial adapté à ses besoins (SVIT-Kommentar Mietrecht II, n. 17 ad art. 270 CO). cc) De son côté, la jurisprudence a admis comme un fait de notoriété la "pénurie particulièrement aiguë" dont souffre Genève, ville et canton. Celle-ci est dûment constatée par des études économiques depuis 1979 (ATF 114 II 74 consid. 4). dd) S'appuyant sur les arrêtés successifs annuels du Conseil d'Etat du canton de Genève constatant l'existence d'une pénurie de logements (RS genevois I 4 45.07), le Tribunal des baux et loyers a estimé que la condition de la situation difficile sur le marché local du logement était réalisée sans autre. La Chambre d'appel par contre a retenu que le locataire aurait dû prouver les recherches qu'il aurait effectuées en vain avant de se trouver dans la nécessité de conclure

avec le bailleur. Comme il n'avait pas offert en preuve ces faits, il devait être débouté sans qu'il faille renvoyer la procédure au premier juge, pour que celui-ci procède à des enquêtes sur les circonstances personnelles et familiales, d'une part, et sur la preuve des démarches infructueuses du locataire, d'autre part. Ce raisonnement ne saurait être suivi. Le premier juge s'est référé aux arrêtés du Conseil d'Etat, qui sont fondés sur des études régulières de l'office cantonal de la statistique, études qui ne font que constater la pénurie particulièrement aiguë que subit le canton de Genève. Dans ces circonstances, il n'était pas utile d'amener le locataire à prouver les démarches infructueuses qu'il avait tentées pour rechercher un logement correspondant à ses besoins, dans les catégories frappées par la pénurie. A lui seul, le terme de pénurie a été jugé suffisamment clair par le législateur fédéral pour n'avoir pas à être précisé dans la loi (ATF 117 Ia 328 consid. 4 p. 335 in fine), contrairement à l'opinion soutenue par certains auteurs (SVIT-Kommentar II déjà cité, p. 727). A cet égard, les précisions apportées par les arrêtés du Conseil d'Etat permettent de lever les réserves présentées par la doctrine. Dans l'examen de la notion de pénurie, Higi donne l'impression de ne pas avoir saisi que cette dernière était réalisée lorsque le taux de vacance, essentiellement des logements, voire des locaux commerciaux, était inférieur à 1,5% du parc immobilier locatif. Aussi, dans les cantons où la pénurie est constatée, sur la base d'une étude statistique sérieuse, par le gouvernement cantonal, l'articulation entre l'art. 270 al. 1 let. a in fine CO et l' art. 270 al. 2 CO , ainsi que le but de protection des locataires poursuivi par ces dispositions, permettent d'admettre comme établie la situation difficile sur le marché local du logement rencontrée par le locataire. Et ceci d'autant plus que les arrêtés du Conseil d'Etat indiquent les catégories de logements par nombre de pièces, et limitent leur validité à une année pour tenir compte de l'évolution de la situation économique et des changements pouvant intervenir dans la constatation de la pénurie.

E. 4

La deuxième condition prévue à l' art. 270 al. 1 let. a CO étant réalisée, la cour cantonale a violé le droit fédéral en déniaut au demandeur le droit de contester le loyer initial, et en rejetant sa demande à ce sujet. Le recours en réforme doit être admis, sans qu'il soit nécessaire d'entrer en matière sur le moyen pris de la violation de l' art. 274d al. 3 CO , qui concerne des éléments non déterminants pour l'issue du présent litige.

E. 5

Le Tribunal fédéral est en mesure de statuer lui-même, dès lors que les parties ont manifesté expressément leur accord pour une baisse de loyer de 24,73 %, correspondant à la reconnaissance d'un loyer abusif à concurrence de cette proportion. La demande de réduction sera donc admise, dans les termes retenus par le jugement du Tribunal des baux et loyers.

E. 6

Vu l'issue du recours, un émolument judiciaire sera mis à la charge de l'intimé, qui devra également payer une indemnité de dépens au recourant.