

BGer 4C.5/2000 vom 22. März 2000

Bundesgericht, 2000-03-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.5_2000

FR: TF 4C.5/2000 du 22 mars 2000

IT: TF 4C.5/2000 del 22 marzo 2000

Regeste

Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

a) Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions en augmentation du loyer qui lui est dû par ses parties adverses, et dirigé contre un jugement final rendu en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ) sur une contestation civile dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 8000 fr. (art. 46 OJ ; sur le calcul de la valeur litigieuse en cas de contestation de loyer, cf. ATF 121 III 397 consid. 1, 118 II 422 consid. 1), le recours en réforme est en principe recevable, puisqu'il a été déposé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) dans les formes requises (art. 55 OJ). Il est vrai qu'un recours en réforme doit normalement contenir des conclusions sur le fond; le Tribunal fédéral renonce par exception à cette exigence lorsque, en cas d'admission du recours, il ne serait de toute manière pas en situation de statuer lui-même sur le fond et ne pourrait que renvoyer la cause à l'autorité cantonale (ATF 125 III 412 consid. 1b p. 414, 111 II 384 consid. 1 p. 386, 106 II 201 consid. 1 p. 203). Comme la recourante soutient en l'espèce qu'il faudrait compléter l'administration des preuves, en vertu du droit fédéral, pour statuer sur un état de fait différent, on peut admettre que le Tribunal fédéral ne pourrait de toute manière pas statuer sur le fond et que les conclusions, telles qu'elles sont présentées, sont recevables. b) Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral, mais non pour violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 43 al. 1 OJ). Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement 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 y ait lieu à rectification de constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents et régulièrement allégués (art. 64 OJ ; ATF 119 II 353 consid. 5c/aa p. 357, 117 II 256 consid. 2a, 115 II 484 consid. 2a p. 485 s.). Dans la mesure où un recourant présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir de manière précise de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'y a pas lieu d'en tenir compte. 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 Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties, mais il n'est pas lié par les motifs qu'elles invoquent (art. 63 al. 1 OJ), ni par l'argumentation juridique retenue par la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ ; ATF 123 III 246 consid. 2, 122 III 150 consid. 3 p. 156, 116 II 209 consid. 2b/cc).

E. 2

a) La recourante reproche aux juges précédents d'avoir violé l' art. 8 CC en statuant sur la base des pièces produites, alors qu'ils auraient dû, selon elle, entendre les gérants d'immeuble et se transporter sur place. L' art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve entre les parties (ATF 122 III 219 consid. 3c p. 223) et détermine sur cette base laquelle d'entre elles doit assumer les conséquences d'un échec de la preuve (ATF 125 III 78 consid. 3b p. 79). Comme la recourante demande une augmentation de loyer, c'est à elle qu'il appartient, selon l' art. 8 CC , d'établir les faits permettant de déduire son droit. Il n'est donc pas douteux qu'en pareille situation, le fardeau de la preuve incombe au bailleur (ATF 123 III 317 consid. 4a et les références). En parvenant, à l'issue de l'appréciation des preuves, à la conclusion qu'un loyer usuel n'était pas établi, la cour cantonale n'a pas violé l' art. 8 CC , en tant que règle sur le fardeau de la preuve, en tranchant en défaveur de la demanderesse. Il a été également déduit de l' art. 8 CC un droit à la preuve (ATF 122 III 219 consid. 3c p. 223 et les arrêts cités), ainsi qu'un droit à la contre-preuve (ATF 120 III 393 consid. 4b p. 397, 115 II 305). Ce droit serait violé si le juge refusait une mesure probatoire en considérant à tort que le fait est sans pertinence ou encore s'il admettait ou écartait un fait contesté sans aucun commencement de preuve (Corboz, Le recours en réforme au Tribunal fédéral, in SJ 2000 II p. 41). Il n'y a cependant rien de semblable en l'espèce. La cour cantonale a soigneusement examiné les documents produits par la recourante à titre de moyens de preuve et elle est parvenue à la conclusion que la recourante n'avait pas réussi à établir des faits permettant de constater un loyer usuel. L' art. 8 CC ne détermine pas quels sont les moyens de preuve adéquats et admissibles. Il ne dicte pas non plus comment le juge peut forger sa conviction (ATF 122 III 219 consid. 3c p. 223, 119 III 60 consid. 2c p. 63). En examinant les pièces produites par la recourante, la cour cantonale a constaté que les éléments de comparaison invoqués présentaient d'importantes différences par rapport à l'appartement en cause; elle a ainsi procédé à une appréciation des preuves, qui ne peut pas être remise en cause dans un recours en réforme (cf. ATF 122 III 26 consid. 4a/ aa, 61 consid. 2c/bb, 120 II 97 consid. 2b p. 99, 119 II 84 consid. 3). Savoir si le juge, en plus de la production des pièces, devait encore entendre des témoins ou procéder à une inspection locale est une question qui touche le choix entre les diverses mesures probatoires concevables; cette question n'est en rien régie par l' art. 8 CC , de sorte qu'une violation de cette disposition est d'emblée exclue. b) La recourante invoque une violation de l' art. 274d al. 3 CO , en reprochant derechef à la cour cantonale de ne pas avoir entendu les gérants d'immeuble et de ne pas s'être transportée sur place. L' art. 274d al. 3 CO institue une maxime inquisitoriale sociale (ATF 125 III 231 consid. 4a). L'autorité cantonale n'a pas méconnu cette disposition, puisqu'elle a ordonné d'office l'apport de pièces propres à établir les éléments de comparaison nécessaires. Comme les baux donnent habituellement lieu à des documents écrits, on ne voit pas pourquoi la recourante ne pouvait pas apporter les éléments de comparaison nécessaires au moyen de pièces. Elle ne tente d'ailleurs même pas de l'expliquer ou de l'établir. Elle ne prétend pas non plus que le contenu des pièces produites aurait été trompeur et que d'autres mesures probatoires auraient permis de le rectifier. Dès lors que les renseignements contenus dans les pièces produites - dont la fausseté n'est pas alléguée - étaient suffisants pour constater que l'objet n'était pas comparable, on ne voit pas ce qu'une audition des gérants d'immeuble ou un transport sur place aurait pu ajouter. En conséquence, on ne discerne pas en quoi la cour cantonale aurait pu violer la maxime inquisitoriale de l' art. 274d al. 3 CO . c) La recourante invoque enfin une violation de l' art. 269a let. a CO , en soutenant qu'elle a présenté suffisamment d'éléments de comparaison et que la cour cantonale a méconnu la notion juridique de loyer

usuel. La jurisprudence a rappelé récemment le sens de cette notion et il suffit ici de s'y référer (ATF 123 III 317 consid. 4). Il a été relevé en particulier que, pour pouvoir tirer des conclusions qui offrent quelque sécurité, il faut disposer, en règle générale, de cinq éléments de comparaison au moins, qui présentent, 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 p. 319 et les références). La cour cantonale a constaté que, dans son écriture d'appel, la recourante s'était référée à onze éléments de comparaison. Déterminer ce qu'une partie a déclaré dans la procédure relève des constatations de fait qui lient le Tribunal fédéral saisi d'un recours en réforme (cf. ATF 125 III 305 consid. 3e p. 311; Poudret, COJ, n. 4.2 ad art. 63). On ne saurait reprocher à la cour cantonale de s'être limitée à l'examen des onze cas que la recourante elle-même lui présentait comme valables. Sur ces onze cas, la cour cantonale a constaté que trois appartements avaient une surface qui s'écartait de plus de 17 % de celle du logement en cause, de sorte qu'ils ne constituaient pas des éléments de comparaison valables. Déterminer la surface de ces appartements est une question de fait, qui ne peut être revue par le Tribunal fédéral saisi d'un recours en réforme. Dans la jurisprudence, il a été admis qu'un appartement dont la surface était inférieure de 17% à celle du logement litigieux pouvait encore "à la rigueur" servir d'élément de comparaison (ATF 123 III 317 consid. 4b/ cc). En l'espèce, l'appartement qui se rapproche le plus de celui loué par les intimés est néanmoins plus petit de plus de 20%, de sorte que la cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral en écartant ces trois éléments de comparaison. Dans un autre cas, il a été constaté que l'immeuble n'avait pas été construit à la même époque et qu'il se trouvait dans un autre quartier. Les constatations faites à ce sujet par la cour cantonale lient le Tribunal fédéral. Il n'y a en tout cas pas de violation du droit fédéral à exclure comme élément de comparaison un appartement construit en 1949 (alors que l'appartement litigieux date des environs de 1930) qui se situe de surcroît dans un autre quartier. La cour cantonale a écarté également trois éléments de comparaison, dont les loyers sont très différents, en relevant que ces cas n'étaient pas comparables et que la recourante elle-même l'avait admis. La recourante ne discute pas cette question et il n'y a pas lieu d'y revenir. Ainsi, il apparaît que parmi les éléments de comparaison proposés (onze), sept doivent être éliminés, ce qui n'en laisse plus que quatre, soit un nombre inférieur au minimum exigé par la jurisprudence précitée. Dès lors, on ne voit pas comment la cour cantonale aurait pu violer l' art. 269a let. a CO en concluant que la demanderesse n'était pas parvenue à établir que le loyer réclamé se situait dans les limites des loyers usuels dans le quartier.

E. 3

Les frais et dépens doivent être mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

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