

BGer 4F 1/2013 vom 14. März 2013

Bundesgericht, 2013-03-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4F_1_2013

FR: TF 4F 1/2013 du 14 mars 2013

IT: TF 4F 1/2013 del 14 marzo 2013

Regeste

demande de révision de l'arrêt fédéral 4A_491/2012 du 6 décembre 2012 | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Par un recours en matière civile, daté du 3 septembre 2012, H.X. _____ et F.X. _____ (les locataires) ont déféré devant le Tribunal fédéral un arrêt rendu le 15 mai 2012 par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois dans une affaire de contestation du loyer initial divisant les locataires d'avec Z. _____ SA (la bailleresse). Par arrêt 4A_491/2012 du 6 décembre 2012, la Ire Cour de droit civil a admis le recours en matière civile et annulé l'arrêt du 15 mai 2012; elle a prononcé que le loyer initial mensuel net dû par les locataires à la bailleresse pour l'appartement de cinq pièces et hall, sis à l'avenue de ... à Pully (VD), qu'ils ont pris à bail selon contrat du 17 mars 2006, est fixé à 1'323 fr. dès le 15 avril 2006 (I), que la bailleresse doit payer aux locataires la somme de 46'160 fr. (II) et que le capital de la garantie de loyer de 5'700 fr. constituée auprès de l'établissement bancaire concerné est réduit à 3'969 fr., dite garantie étant partiellement libérée, à hauteur de 1'731 fr., en faveur des locataires III). Z. _____ SA a reçu l'arrêt du Tribunal fédéral le 17 janvier 2013.

E. 2

Par un mémoire daté du 15 février 2013, Z. _____ SA demande la révision de l'arrêt 4A_491/2012. Se référant à l' art. 121 let . d LTF, elle fait valoir qu'un fait pertinent ressortant du dossier n'aurait pas été pris en considération par mégarde. La requérante requiert que sa demande de révision soit assortie de l'effet suspensif. Il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures.

E. 3

En vertu de l' art. 121 LTF , la révision d'un arrêt du Tribunal fédéral peut être demandée en particulier si, par inadvertance, le tribunal n'a pas pris en considération des faits pertinents qui ressortent du dossier (let. d). Le motif de révision instauré par l' art. 121 let . d LTF correspond à celui qui, jusqu'à l'entrée en vigueur le 1er janvier 2007 de la LTF, était prévu à l' art. 136 let . d de l'ancienne loi d'organisation judiciaire (OJ). La jurisprudence à ce propos est donc toujours valable (cf. arrêt 5F_7/2012 du 7 septembre 2012 consid. 1; arrêt 1F_16/2008 du 11 août 2008 consid. 3, in SJ 2008 I p. 465). On est en présence d'une « inadvertance » lorsque le tribunal a omis de prendre en considération une pièce déterminée, versée au dossier, ou l'a mal lue, s'écartant par mégarde de sa teneur exacte, en particulier de son vrai sens littéral; cette notion se rapporte au contenu même du fait, et non à son appréciation juridique; enfin, ce motif de révision n'est réalisé que si les faits en cause sont

« pertinents », à savoir susceptibles de conduire à une solution différente de celle qui a été retenue, et plus favorable au requérant (ATF 122 II 17 consid. 3 et les références; arrêt 5F_7/2012 du 7 septembre 2012 ibidem; arrêt 1F_5/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.1).

E. 4.1

A l'appui de sa demande de révision, la requérante fait valoir que le Tribunal fédéral a commis une inadvertance manifeste en considérant que l'immeuble litigieux - dans lequel se trouve l'appartement remis à bail aux intimés - est un bâtiment ancien au sens de la jurisprudence. Elle soutient que les locataires, dans leur demande en contestation du loyer initial qu'ils ont déposée le 8 novembre 2006 devant le Tribunal des baux du canton de Vaud, avaient produit un extrait du registre foncier montrant que l'immeuble précité a été acquis en 2004. Elle affirme que la juridiction fédérale n'aurait pas rendu la même décision si elle avait pris en compte que les locataires avaient bel et bien la possibilité de requérir et d'obtenir un calcul de rendement (ce qui est impossible pour les immeubles anciens faute de connaître les fonds propres entrant dans le calcul du loyer), mais qu'ils y avaient renoncé.

E. 4.2

Dans l'arrêt dont la révision est sollicitée, la Cour de céans a retenu, au considérant 3.1.2, que la bailleuse, dans la formule officielle de notification du loyer initial reconnue comme déterminante, s'était prévalu des loyers usuels dans le quartier (art. 269a let. a CO) pour justifier la hausse du loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire. Or il résulte de la jurisprudence (ATF 121 III 364 consid. 4b), approuvée par la doctrine récente, que le bailleur est lié par les facteurs de hausse qu'il a mentionnés sur la formule officielle (principe de l'immutabilité des motifs invoqués par le bailleur). Autrement dit, le juge ne peut examiner l'admissibilité du loyer initial à la lumière d'autres critères que ceux figurant dans la formule officielle, sauf si le locataire ne requiert lui-même un tel examen, en réclamant par exemple l'application de la méthode absolue. En l'espèce, dans la formule officielle du 14 mars 2006 (seule valable), la requérante a invoqué le critère des loyers comparatifs pour augmenter le loyer par rapport à celui que versait l'ancien locataire. La requérante ne conteste pas que les intimés n'ont jamais sollicité un calcul de rendement. Comme ces derniers étaient en droit d'admettre de bonne foi que seuls les motifs figurant dans ladite formule officielle ont entraîné une augmentation de leur loyer initial, le juge ne pouvait plus examiner l'admissibilité du loyer initial au regard d'un autre critère, tel celui de l' art. 269 CO (méthode de calcul absolue). On voit donc que même si l'immeuble litigieux ne constituait pas un immeuble ancien au sens de la jurisprudence, le loyer initial devait être déterminé sur la seule base des loyers usuels dans le quartier (art. 269a let. a CO), puisque la requérante s'était prévalu expressément de ce motif de hausse dans la formule officielle du 14 mars 2006 et que les intimés n'avaient pas requis un calcul de rendement. Que la requérante déplore le choix des intimés de n'avoir pas invoqué la méthode absolue n'y change rien.

E. 5

Lorsque la requérante déclare enfin que les intimés devaient établir la stricte preuve du caractère abusif du loyer initial, elle s'en prend, sous le couvert d'une « inadvertance », aux motifs de l'arrêt attaqué. Or la voie de la révision ne saurait être utilisée aux fins de remettre en question la solution juridique adoptée par le Tribunal fédéral (ATF 96 I 279 consid. 3; arrêt 5F_7/2012 du 7 septembre 2012 consid. 2.3 et la référence doctrinale).

E. 6

Il suit de là que la demande de révision doit être rejetée. La présente décision prive d'objet la requête d'effet suspensif déposée par la requérante. Vu l'issue de la procédure, la requérante supportera les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF).

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