

BGer 4P.136/2004 vom 12. November 2004

Bundesgericht, 2004-11-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4P.136_2004

FR: TF 4P.136/2004 du 12 novembre 2004

IT: TF 4P.136/2004 del 12 novembre 2004

Regeste

art. 9 et 29 al. 2 Cst. (arbitraire; droit cantonal; droit d'être entendu) | Procédure civile

Erwägungen

E. 1

Conformément à la règle générale posée à l' art. 57 al. 5 OJ , il convient de traiter le recours de droit public avant le recours en réforme.

E. 2

Le recours de droit public au Tribunal fédéral est ouvert contre une décision cantonale pour violation des droits constitutionnels des citoyens (art. 84 al. 1 let. a OJ). L'arrêt attaqué, qui est final, n'est susceptible d'aucun autre moyen de droit sur le plan fédéral ou cantonal dans la mesure où les recourants se plaignent de la violation directe d'un droit de rang constitutionnel, de sorte que la règle de la subsidiarité du recours de droit public est respectée (art. 84 al. 2 et 86 al. 1 OJ). Les recourants sont personnellement touchés par la décision entreprise, puisque la cour cantonale a admis la demande de baisse de loyer à laquelle ils s'étaient opposés. Ils ont ainsi un intérêt personnel, actuel et juridiquement protégé à ce que cette décision n'ait pas été adoptée en violation de leurs droits constitutionnels; en conséquence, la qualité pour recourir doit leur être reconnue (art. 88 OJ). Saisi d'un recours de droit public, le Tribunal fédéral n'examine que les griefs d'ordre constitutionnel soulevés et suffisamment motivés dans l'acte de recours (art. 90 al. 1 let. b OJ ; ATF 130 I 26 consid. 2.1. p. 31, 258 consid. 1.3 p. 261/262; 129 I 113 consid. 2.1 p. 120; 128 III 50 consid. 1c p. 53/54 et les arrêts cités). Par ailleurs, il se fonde sur l'état de fait tel qu'il a été retenu dans l'arrêt attaqué, à moins que le recourant n'établisse que l'autorité cantonale a constaté les faits de manière inexacte ou incomplète en violation de la Constitution fédérale (ATF 118 Ia 20 consid. 5a).

E. 3.1

Dans un premier grief, les recourants reprochent à la cour cantonale d'avoir violé leur droit d'être entendus en confirmant l'option suivie par le Tribunal des baux et loyers, consistant à leur dénier le droit de faire porter les enquêtes sur les loyers comparatifs. Ils estiment que leur mémoire du 6 février 2003, leurs conclusions du 17 mars 2003 et leur mémoire d'appel du 14 juillet 2003 contenaient une offre de preuves pertinentes à ce sujet.

E. 3.2

Comme les recourants n'invoquent aucune disposition de droit cantonal de procédure garantissant le droit d'être entendu, le grief soulevé sera examiné exclusivement à la lumière de la Constitution fédérale (ATF 126 I 15 consid. 2a p. 16 et les arrêts cités) Tel qu'il est garanti par l' art. 29 al. 2 Cst. , le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour le

justiciable de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, de fournir des preuves, celui d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuve quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la procédure et celui de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 129 II 497 consid. 2.2 p. 505; 127 III 576 consid. 2c p. 578; 127 V 431 consid. 3a p. 436; 124 II 132 consid. 2b p. 137). S'agissant plus particulièrement du droit de fournir des preuves, la jurisprudence a précisé que l'autorité avait l'obligation de donner suite aux offres de preuve présentées en temps utile et dans les formes requises, à moins qu'elles ne soient manifestement inaptes à apporter la preuve ou qu'il s'agisse d'établir un fait sans pertinence (ATF 115 Ia 8 consid. 2b; 114 Ia 97 consid. 2a; 106 Ia 161 consid. 2b).

E. 3.3

En l'espèce, il est difficile de voir dans les mémoires des 6 février et 17 mars 2003 des offres de preuve en bonne et due forme. Certes, les recourants évoquent les «prix du quartier» qui devraient permettre de «déterminer la valeur des immeubles anciens», mais ils n'allèguent pas que le loyer payé par l'intimée se situerait dans les limites des loyers usuels dans le quartier, ni qu'ils entendent le démontrer. Au demeurant, même présentée dans les formes, une offre de preuve intervenue le 6 février 2003 aurait été tardive. Lorsque, comme en l'espèce, le Tribunal des baux et loyers ordonne une procédure écrite, il n'y a en principe qu'un seul échange d'écritures (art. 433 al. 2 de la loi de procédure civile genevoise [LPC/GE]). Un tel système implique que la partie indique ses moyens dans cette écriture-là, afin que le tribunal puisse fixer l'objet de l'administration des preuves. Or, en l'espèce, les recourants n'ont pas invoqué le moyen tiré des loyers usuels du quartier dans leur réponse du 21 novembre 2002. Ils ont ainsi choisi de ne pas porter le débat sur cette question. L'objet du litige était alors de savoir si la locataire qui demandait une réduction de loyer pouvait exiger un calcul de rendement et, subsidiairement, de déterminer si la hausse des charges compensait la baisse du taux hypothécaire. Les parties ayant défini leurs points de divergence, le tribunal a fait porter l'administration des preuves uniquement sur ces questions, en particulier en ordonnant l'apport de pièces en vue d'un calcul de rendement. Si les bailleurs estimaient pouvoir établir que le loyer payé actuellement par l'intimée ne dépassait pas les loyers usuels du quartier, il leur appartenait de l'alléguer dans leur écriture précédant l'administration des preuves. Pour le surplus, les recourants ne contestent pas qu'ils ne pouvaient plus formuler d'allégués, ni produire des moyens de preuve nouveaux en appel. En conclusion, la cour cantonale n'a pas violé le droit d'être entendu des recourants en refusant de tenir compte des loyers comparatifs produits en appel et en confirmant le mode de procéder adopté par le tribunal, qui n'a pas fait porter les enquêtes sur ce point. Le premier moyen doit être rejeté.

E. 4.1

Dans un deuxième grief, également fondé sur le droit d'être entendu, les recourants font valoir que les considérants de l'arrêt attaqué sont incompréhensibles; ils ne s'estiment pas en mesure d'apprécier les motifs pour lesquels ils ont été déboutés. En résumé, ils ne saisissent pas la portée donnée par la cour cantonale à l'arrêt publié aux ATF 123 III 76 . Ils ne discernent pas non plus les raisons pour lesquelles la demande de baisse «fondée sur la diminution du taux hypothécaire» doit être admise, ni pourquoi «elle ne saurait être revue» faute d'avoir été critiquée dans le cadre d'un appel limité aux violations de la loi.

E. 4.2

La jurisprudence a notamment déduit du droit d'être entendu, énoncé à l' art. 29 al. 2 Cst. , l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 129 I 232 consid. 3.2 p. 236; 126 I 97 consid. 2a p. 102 et les arrêts cités).

E. 4.3

Certes, la motivation de l'arrêt attaqué est assez laconique. La référence à l'arrêt publié aux ATF 123 III 76 , qui concerne une majoration de loyer, permet toutefois de comprendre le raisonnement de la cour cantonale. A l'instar du Tribunal des baux et loyers, elle a considéré que, s'agissant d'un bail à loyers indexés venant à échéance, la locataire qui demandait une baisse de loyer devait être placée sur un pied d'égalité avec un bailleur qui entend augmenter le loyer et qu'elle était ainsi fondée à exiger l'application de la méthode absolue. Par ailleurs, la Chambre d'appel a manifestement commis une inadvertance en exposant que «la demande de baisse fondée sur la diminution du taux hypothécaire [devait] être admise» et qu'«elle ne saurait être revue». Cependant, les recourants pouvaient aisément reconnaître qu'il s'agissait là d'une erreur, sans portée sur le sens réel de l'arrêt. En effet, il résulte de manière suffisante de l'état de fait de la décision entreprise que le loyer a été fixé en première instance à la suite d'un calcul de rendement. Il est également clair que la cour cantonale n'a pas procédé à de nouveaux calculs et qu'elle s'est bornée à confirmer le calcul effectué par les premiers juges, puisque celui-ci n'avait fait l'objet, en tant que tel, d'aucune critique en appel. Il apparaît en définitive sans doute possible que la baisse de loyer accordée à l'intimée a été fixée sur la base du calcul de rendement du Tribunal des baux et loyers. Dans ces circonstances, la motivation de la cour cantonale n'apparaît pas inexistante ni contradictoire au point de violer le droit d'être entendu des recourants. Le deuxième grief est également mal fondé.

E. 5.1

Dans un dernier moyen, les recourants se plaignent d'une application arbitraire de l' art. 435 al. 1 LPC /GE, qui prévoit la maxime inquisitoire dans la procédure en matière de baux à loyer. A leur sens, la cour cantonale ne pouvait partir du principe que la méthode des loyers comparatifs était envisageable en l'occurrence et ensuite exclure son application au motif que les pièces pertinentes n'avaient pas été produites, alors que le tribunal aurait dû interpellé les parties sur ce point.

E. 5.2

Aux termes de l' art. 435 al. 1 LPC /GE, le tribunal établit d'office les faits et apprécie librement les preuves. Cette disposition a la même teneur que l' art. 274d al. 3 1 ère phrase CO, qui institue la maxime inquisitoire à caractère social dans les procédures relatives au bail à loyer (cf. Bertossa/Gaillard/Guyet/Schmidt, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, volume III, n. 1ss ad art. 435). Les recourants ne prétendent pas que l' art. 435 al. 1 LPC /GE aurait une portée plus étendue que l' art. 274d al. 3 CO ; leur grief se limite du reste au non-respect de la maxime inquisitoire. Le recours en réforme est recevable lorsque la disposition cantonale dont la violation est invoquée ne fait que reproduire ou rappeler une règle fédérale et n'a ainsi pas de portée autonome (arrêt

4P.227/1999 du 6 décembre 1999, consid. 2a/bb). Dès l'instant où il peut être soumis au Tribunal fédéral par un recours en réforme, ouvert pour violation du droit fédéral, le moyen tiré d'une violation de la maxime inquisitoire n'est pas recevable dans un recours de droit public, conformément à l' art. 84 al. 2 OJ . Il n'y a donc pas lieu d'entrer en matière sur le grief fondé sur la violation de l' art. 435 al. 1 LPC /GE.

E. 6

Sur le vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. Les recourants, qui succombent, prendront à leur charge les frais judiciaires (art. 156 al. 1 et 7 OJ) et verseront à l'intimée une indemnité à titre de dépens (art. 159 al. 1 et 5 OJ).

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