

FR_GERICHTE 102 2015 49 vom 1. Juni 2015

FR Kantonsgericht, 2015-06-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2015_49

FR: FR_GERICHTE 102 2015 49 du 1 juin 2015

IT: FR_GERICHTE 102 2015 49 del 1 giugno 2015

Regeste

Arrêt de la IIe Cour d'appel civil du Tribunal cantonal

Erwägungen

E. 48

ss). E. Par mémoire du 5 mars 2015, A. _____ a interjeté appel contre cette décision, concluant, sous suite de frais et dépens, à son annulation et à la réduction du loyer à concurrence de 196 fr. 35 par mois. Invités à se déterminer, les intimés ont conclu au rejet de l'appel, sous suite de frais et dépens. en droit 1. a) La décision attaquée, qui porte sur une action en réduction du loyer, constitue une décision finale de première instance au sens des art. 308 al. 1 et 236 CPC. La voie de droit ouverte contre une telle décision est l'appel (art. 308 al. 1 let. a CPC), sauf si la valeur litigieuse est

Tribunal cantonal TC Page 3 de 6 inférieure à 10'000 francs (art. 308 al. 2 CPC), auquel cas la décision ne peut faire l'objet que d'un recours (art. 319 let. a CPC). Dans le cas d'espèce, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 60'000 francs (250 x 12 x 20 ; 92 al. 2 CPC), de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). La valeur litigieuse devant la Cour est elle de 8'316 francs [(231 – 196.35) x 12 x 20 ; art. 51 al. 1 let. a et al. 4 LTF). b) La décision attaquée ayant été notifiée à l'appelant le 3 février 2015, l'appel interjeté le 5 mars 2015 l'a été dans le délai légal de trente jours (art. 311 al. 1 CPC). c) La cognition de la Cour est pleine et entière en fait comme en droit (art. 310 CPC). d) Selon l'art. 316 al. 1 CPC, la Cour d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces. En l'espèce, puisque toutes les pièces nécessaires au traitement de l'appel figurent au dossier, il n'est pas nécessaire d'assigner les parties à une audience. 2. a) Le Tribunal a établi que les locataires avaient droit à une diminution de loyer de 8.25% [art. 13 al. 1 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitation et de locaux commerciaux (RS 221.213.11 ; OBLF)] calculée sur le montant total du loyer de 2'800 francs (frais de chauffage/eau chaude et deux places de parc compris) de sorte qu'elle se chiffrait à 231 francs par mois (2'800 x 8.25%). L'appelant n'est pas de cet avis et reproche au Tribunal d'avoir déterminé le montant de la baisse de loyer sur la base du montant total du loyer qui inclut les frais de chauffage et d'eau chaude ainsi que les deux places de parc, soit 2'800 francs. Il soutient que la réduction du loyer se calcule sur le loyer net, sans les frais accessoires. Etant donné que le loyer pour les places de parc correspond aux loyers usuels de la localité, ce montant ne doit pas être pris en compte dans le calcul de la baisse de loyer. Ainsi, selon lui, un montant de 420 francs (130 francs par place de parc et 160 francs de frais accessoires) doit être déduit du loyer de 2'800 francs, de sorte que la baisse de loyer se monte à 196 fr. 35 (2'380 x 8.25%) et non à 231 francs comme l'a retenu le Tribunal. En soit, l'appelant ne conteste pas le pourcentage de baisse du loyer (8.25% selon l'art. 13 al. 1 OBLF) engendré par la diminution du taux hypothécaire (baisse de $\frac{3}{4}$) déterminé par le

Tribunal. Il critique uniquement le montant du loyer sur la base duquel le Tribunal a calculé la réduction de loyer (2'800 francs). b) A teneur de l'art. 270a al. 1 CO, le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a CO, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais. La loi précise que la prétention du locataire en diminution du loyer nécessite une notable modification des bases de calcul depuis la dernière fixation du loyer ainsi qu'un rendement excessif de la chose louée en conséquence. Par bases de calcul, il est fait précisément référence aux critères des art. 269 et 269a CO. Le principal cas d'application de l'art. 270a al. 1 CO réside dans une réduction du taux des hypothèques de premier rang, plus précisément une réduction du taux d'intérêt directeur (depuis le 1er janvier 2008, le taux de référence selon l'art. 12a OBFL), qui se répercute de « manière notable » sur le loyer et/ou les frais accessoires malgré la prise en compte des éventuelles hausses des coûts (art. 13 al. 1 OBLF ; Commentaire Le droit suisse du bail à loyer, adaptation française par BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, 2011, art. 270a N 6). Les charges financières qui grèvent un immeuble figurent aux art. 269a let. b CO et 13 OBLF, parmi

Tribunal cantonal TC Page 4 de 6 les critères de fixation du loyer (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 463 N 3.1.3). Les intérêts hypothécaires constituent économiquement les charges les plus importantes pour le bailleur. En cours de contrat, les parties font habituellement appel au critère relatif de la hausse ou de la baisse des coûts (art. 269a let. b CO) pour obtenir une majoration ou une diminution du loyer. Pour simplifier le système de contrôle des coûts engendrés par les variations du taux hypothécaire (art. 269a let. b CO), le Conseil fédéral s'est fondé sur un modèle théorique de financement de l'immobilier. L'art. 13 OBLF pose une règle générale applicable à l'ensemble des loyers, indépendante de la structure financière réelle de l'immeuble. Pour définir à l'art. 13 OBLF l'incidence du taux hypothécaire sur les loyers, le Conseil fédéral s'est fondé sur un modèle de répartition standard entre les fonds propres (40%) et les fonds empruntés (60%) qui est basé sur l'usage des banques en matière de prêts hypothécaires. De même, l'ordonnance retient une autre donnée toute générale, à savoir que le 70% du loyer sert d'ordinaire à renter le capital (fonds propres et fonds empruntés) ; le 30% restant est destiné à couvrir les charges courantes et d'entretien. Ainsi la part du loyer servant à renter les fonds empruntés correspond à 70% du 60% du loyer, soit 42% de celui-ci. Ce modèle théorique est applicable à l'ensemble des bailleurs et des locataires pour des motifs de praticabilité, dans l'intérêt de la sécurité du droit et de son application uniforme. Les loyers dont s'acquitte le locataire ne doivent pas dépendre des aléas liés à la quote-part des fonds empruntés (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 463 N 3.1.4 et 3.1.5 ; MONTINI/WAHLEN in Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, édité par BOHNET/MONTINI, art. 269a CO N 30 à 34 et les réf. citées). Conformément à l'art. 257a al. 2 CO, à défaut de convention spéciale, les frais accessoires sont compris dans le loyer net (ATF 121 III 460 consid. 2). En effet, s'ils doivent être payés en plus du loyer, les frais accessoires doivent être décrits clairement et précisément dans le contrat. En outre, si le contrat a été conclu par écrit, la détermination des frais accessoires à la charge du locataire doit aussi être écrite (ATF 135 III 591 consid. 4.3). c) En l'espèce, le contrat de bail du 27 juin 2011 prévoit un loyer global de 2'800 francs incluant les frais de chauffage et d'eau chaude ainsi que deux places de parc. Aux termes de l'art 1 OBLF, les places de parc extérieures ou souterraines sont réputées choses louées dont le propriétaire cède l'usage au locataire. La part du loyer en

rapport avec l'usage des deux places de parc ne constitue donc pas des frais accessoires comme l'allègue péremptoirement l'appelant, mais bien la contre-prestation due pour la mise à disposition par le propriétaire d'un objet loué. Partant, la baisse du taux hypothécaire doit également être répercutée sur le loyer des deux places de parc inclus dans le loyer global. Concernant les frais de chauffage et d'eau chaude, le contrat de bail ne contient aucune convention spéciale y relative. Le fait que l'appelant ait indiqué en séance du 5 novembre 2014 que les charges de chauffage représentaient environ 160 francs par mois n'y change rien dès lors que cela aurait dû être indiqué de manière claire et précise dans le contrat de bail, ce qui n'est à l'évidence pas le cas, de sorte que les frais accessoires sont, dans le cas présent, compris dans le loyer net. Selon le modèle théorique de financement de l'immobilier sur lequel s'est fondé le Conseil fédéral (cf. Supra 2b), il y a lieu de constater qu'il est notoire que le pourcentage de baisse prévu par l'art. 13 OBLF tient déjà compte du fait que seul 42% du loyer sert à financer les intérêts hypothécaires et que le solde est utilisé pour rentabiliser les fonds propres et toutes les charges liées à l'immeuble, ces derniers étant insensibles aux variations du taux hypothécaire. Partant, la réduction de 8.25% due à la baisse du taux hypothécaire doit être opérée sur le loyer net global

Tribunal cantonal TC Page 5 de 6 qui inclut les frais accessoires et comme on l'a vu, les deux place de parc, soit 2'800 francs, de sorte que c'est à juste titre que les premiers juges ont diminué le loyer mensuel payé par les intimés de 231 francs. Il s'ensuit le rejet de l'appel. 3. Les frais sont mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). a) S'agissant d'un litige concernant un bail à loyer d'habitation, il n'est en principe pas perçu de frais judiciaires (art. 130 al. 1 LJ en relation avec l'art. 116 CPC). Toutefois, en application de l'art. 115 CPC, les frais judiciaires peuvent, même dans les procédures gratuites, être mis à la charge de la partie qui a procédé de façon téméraire. Tel est le cas en l'espèce s'agissant de l'appel, l'absence de chances de succès de celui-ci étant d'emblée reconnaissable. Les frais judiciaires seront fixés à 500 francs. b) Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens aux intimés dans la mesure où ils ne sont pas assistés par un avocat et qu'ils se sont, en substance, limités à conclure au rejet de l'appel. (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 6 de 6 la Cour arrête: I. L'appel est rejeté. Partant, la décision du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Veveyse du 30 janvier 2015 est confirmée. II. Les frais sont mis à la charge de A._____. Les frais judiciaires sont fixés à 500 francs. Il n'est pas alloué de dépens. III. Communication. Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours constitutionnel au Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent sa notification. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Fribourg, le 1er juin 2015/sma
Président Greffière .

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