

NE_GERICHTE CACIV.2015.27 vom 12. Oktober 2012

NE Tribunal cantonal, 2012-10-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2015.27_d20121012

FR: NE_GERICHTE CACIV.2015.27 du 12 octobre 2012

IT: NE_GERICHTE CACIV.2015.27 del 12 ottobre 2012

Regeste

Bail. Contestation du loyer initial. Bailleur qui ne participe pas à la preuve du calcul du rendement.

Erwägungen

E. 1

dans les autres litiges portant sur des baux à loyer et à ferme d'habitations et de locaux commerciaux et sur des baux à ferme agricoles,

E. 2

dans les autres litiges portant sur un contrat de travail.

1 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte qu'aux conditions suivantes:

- a. ils sont invoqués ou produits sans retard;
- b. ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

2 La demande ne peut être modifiée que si:

- a. les conditions fixées à l'art. 227, al. 1, sont remplies;
- b. la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux.

E. 5

Lors d'une contestation de loyer initial, le locataire doit être admis à apporter la preuve, par un calcul selon la méthode absolue, que le loyer convenu procure au bailleur un rendement excessif au sens de l'art. 269 CO (ATF 124 III 310 , cons. 2). Selon les principes généraux tirés des règles de la bonne foi cependant, la partie qui n'a pas la charge de la preuve doit néanmoins collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'elle est seule à détenir (ATF 115 II 1 cons. 4) ; ce principe était réaffirmé de manière expresse en droit du bail (art. 274d al. 3 aCO) et peut aujourd'hui être déduit de l'article 160 al. 1 let. b CPC . Dès lors que le bailleur détient seul les documents permettant un calcul de rendement, on peut donc attendre de lui qu'il les produise (arrêt du TF du 27.05.2005 [4C.61/2005] cons. 4.3.2, in SJ 2006 I 34). Les conclusions à tirer du refus de collaborer relèvent de l'appréciation des preuves (ATF 119 II 305). Quoi qu'il en soit, l'impossibilité de procéder au calcul du rendement ensuite d'un défaut de collaboration du bailleur ne peut pas conduire à trancher en défaveur du locataire simplement parce que ce dernier supporte le fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer. Le Tribunal fédéral ajoute qu'il n'est pas arbitraire de déduire du refus de collaborer que le loyer est abusif (arrêts du TF du

28.02.2011 [4A_3/2011] , cons. 4 et du 19.02.2009 [4A_576/2008] , cons. 2.4). Dans le cas d'espèce, le refus de collaborer et l'obstination du bailleur à ne pas vouloir appliquer la méthode du calcul du rendement laissent effectivement penser qu'il craint le résultat d'un tel calcul.

E. 6

Le Tribunal de première instance a constaté qu'il n'existait aucun indice suffisant invoqué par le bailleur pour mettre en doute le caractère abusif du loyer. L'appelant invoque les loyers usuels du quartier ainsi que les statistiques cantonales 2012 pour démontrer que le loyer n'est pas excessif. Les parties intimées soutiennent quant à elles que le juge ne devait pas examiner si le bailleur a fourni des éléments suffisants de comparaison par rapport aux loyers usuels. En effet, la règle selon laquelle le loyer doit être fixé sur la base du rendement de l'immeuble deviendrait sans effet s'il suffisait de constater que le loyer se situe dans les limites des loyers usuels (ATF 124 III 310 , cons. 2b). De plus, cela reviendrait à permettre au bailleur de décider du renversement des critères absolus en ne collaborant pas au calcul du rendement. En l'espèce, peu importe de savoir si l'appelant a fourni suffisamment d'éléments pour parvenir à une comparaison des loyers usuels puisque le locataire qui conteste le loyer initial doit être autorisé à démontrer que le loyer, même se situant dans les limites des loyers usuels du quartier, procure au bailleur un rendement excessif, abusif au sens de l'article 269 CO (ATF 124 III 310). Il n'y a ainsi pas lieu de procéder à la comparaison des loyers usuels, mais plutôt d'examiner – lorsqu'existent des indices de rendement excessif, soit en particulier si le bailleur ne fournit pas les éléments permettant un calcul de rendement – si l'appelant a allégué des faits ou produit des pièces dont on peut retenir qu'ils excluent le rendement excessif.

E. 7

Les locataires concluent à ce que le loyer mensuel net soit fixé à 700 francs dès le 1^{er} février 2013, ce qui représente une diminution mensuelle de 350 francs par rapport au loyer qui leur a été notifié et de 265 francs par rapport au loyer de la précédente locataire. Il convient donc d'examiner si le loyer de cette dernière était lui-même déjà abusif. L'immeuble n'étant pas considéré comme ancien, la méthode du calcul de rendement au sens de l'article 269 CO s'applique. a) Selon le Tribunal fédéral (arrêt du 11.10.2011 [4A_276/2011], cons. 5.5), « en raison de la législation contre les abus, le bailleur doit se satisfaire d'un loyer qui lui procure un rendement approprié par rapport aux montants investis. Une exception au coût d'acquisition effectif est tout au plus prévue à l'art . 269 in fine CO afin de protéger les locataires lorsque le prix d'achat de l'immeuble est exagéré. Une dérogation en faveur du bailleur ne peut dès lors être admise qu'avec réserve, soit tout au plus lorsque l'aliénateur a voulu accorder au bailleur personnellement, en raison de liens particuliers (arrêt du TF [4C.234/1994] cons. 3a), un avantage économique qu'il convient de répercuter dans le calcul de rendement en tenant compte de la valeur effective de l'immeuble alié ». Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a reconnu que le bailleur ne justifiait pas avoir bénéficié d'un prix préférentiel, de sorte qu'il a retenu la valeur d'attribution. En l'espèce, force est d'admettre que le bailleur n'a déposé aucune pièce permettant d'évaluer la valeur du marché de son immeuble à l'époque déterminante, quand bien même il y a été rendu attentif dans l'ordonnance de preuve du 11 novembre 2013. De plus, il n'a jamais allégué de quelle manière le prix d'attribution avait été calculé, ni pour quelles raisons celui-ci ne correspondrait pas à la valeur du marché. Il n'a en outre pas indiqué sur la base de quelle valeur le calcul de rendement devait être effectué, puisqu'il s'est toujours opposé

à cette méthode. Même si le calcul ne peut pas être effectué de manière précise, le bailleur n'ayant pas déposé les pièces nécessaires, on peut néanmoins se livrer, comme l'ont proposé les locataires, à un calcul fondé sur des hypothèses. b) Le calcul de rendement se fait en mettant en rapport le revenu net de l'immeuble avec les fonds propres investis par le bailleur (Lachat , Le bail à loyer, p. 426). En l'absence d'état locatif, les locataires ont considéré que l'immeuble comprenait sept appartements de trois pièces, ce qui est vraisemblable au vu de la photographie produite par les locataires. Ils ont tenu compte de l'indexation des fonds propres. La première projection repose sur la valeur d'attribution de l'immeuble dans le cadre des donations immobilières du 16 novembre 2001, dont il apparaît qu'elle correspond à l'estimation cadastrale de l'immeuble, la seconde sur l'emprunt hypothécaire contracté le 18 septembre 2013 par le bailleur et la troisième sur l'assurance incendie du bâtiment. En prenant l'hypothèse la plus favorable au bailleur, soit la valeur de l'assurance incendie de 1'365'000 francs, il apparaît que la demande des intimés demeure conforme au droit. Le calcul se fait de la manière suivante : il convient tout d'abord de déterminer les fonds propres réévalués en fonction de l'augmentation de l'IPC entre octobre 2001 (date d'acquisition de l'immeuble) et septembre 2012 (dernière inflation avant la signature du contrat de bail). L'IPC s'élevait à 92.3 en octobre 2001 (base décembre 2010 = 100), alors qu'il atteignait 99.3 en septembre 2012. La majoration de l'IPC s'élève donc en pourcent à 7.58 %. Sachant que la réévaluation des fonds propres est limitée à 40 % de ces derniers (Lachat , op. cit., p. 432), soit ici 546'000 francs, ils doivent par conséquent être réévalués à hauteur de 41'387 francs, pour atteindre pour l'immeuble un montant total de 1'406'387 francs. Dans l'hypothèse où le loyer de chacun des sept appartements de l'immeuble s'élèverait à 700 francs, les revenus locatifs du bailleur atteindraient 4'900 francs par mois, soit 58'800 francs annuellement. Il faut encore en déduire les charges immobilières, c'est-à-dire les charges supportées par le propriétaire pour son immeuble, soit les charges financières, courantes et d'entretien (Lachat , op. cit., p. 441-442). Les charges financières sont ici de 9'285.60 francs par an (en retenant, bien que le contrat n'indique pas qu'il ait été conclu pour l'immeuble litigieux et que cette prise en compte s'inscrive en contradiction partielle avec la dévolution initiale de l'immeuble par donation, un capital de 730'000 francs à 1,272 %), alors que les charges courantes et d'entretien ne sont pas établies. Même si la doctrine se montre réservée sur la prise en compte à ce titre de montants forfaitaires, l'hypothèse de calcul prendra ici en compte de tels frais à hauteur de 1,5 % de l'état locatif (Lachat rappelle qu'en pratique, la fourchette oscille entre 0,5 et 1,5 % ; Lachat , op. cit., p. 445), soit ici 882 francs. Dans l'hypothèse d'un loyer de 700 francs, le rendement net s'élèverait à 3.46 % ($(58'800 - 9'285,60 - 882) / 1'406'386$). Sachant que le taux hypothécaire de référence à la signature du contrat de bail s'élevait à 2.25 %, le rendement obtenu par le bailleur excède encore de plus d'un ½ % le taux hypothécaire, limite au-delà de laquelle le rendement est tenu pour abusif (ATF 122 III 257 , JT 1997 I 595). Le loyer du logement auquel concluent les appelants, soit 700 francs, est donc compatible avec le calcul de rendement tel qu'effectué sur la base des – maigres – éléments figurant au dossier. Certes, par rapport aux loyers pratiqués sur le Littoral neuchâtelois, selon les statistiques cantonales et l'expérience courante, un tel montant apparaît singulier, mais il n'appartient pas à la Cour de se livrer à des considérations de politique sociale, son rôle se limitant à examiner la conformité au droit des prétentions qui lui sont soumises. Le jugement de première instance doit donc être confirmé sur ce point et le loyer mensuel net fixé à 700 francs dès le 1^{er} février 2013.

Par requête du 10 décembre 2013, les demandeurs ont réclamé une diminution de 2.99 % dès le 1^{er} avril 2014 du loyer initial litigieux, en raison de l'évolution du taux hypothécaire de référence et de l'IPC. Cette demande a été admise par le Tribunal civil au motif que le locataire peut faire valoir des nouveaux facteurs de baisse apparaissant durant la procédure de diminution de loyer, sans devoir s'adresser au préalable au bailleur. Il a fixé le loyer à compter du 1^{er} avril 2014 à 679 francs par mois. L'appelant n'a pas contesté spécifiquement ce point au stade de l'appel. Il convient donc de le confirmer et de fixer le loyer mensuel net de A. et B. à 700 francs dès le 1^{er} février 2013, fondé sur un taux hypothécaire de 2,25 % et un IPC de 99.3 (base 2010) et à 679 francs dès le 1^{er} avril 2014, fondé sur un taux hypothécaire de 2 % et un IPC de 99.1. Au vu de ce qui précède, l'appelant doit être condamné à rembourser aux intimés la différence entre le loyer effectivement payé par ces derniers depuis l'entrée en vigueur du bail et les nouveaux loyers fixés par le Tribunal civil et confirmés par le présent arrêt, dès le 1^{er} février 2013 puis le 1^{er} avril 2014, ce avec un intérêt moyen à 5 % sur le capital ainsi dû.

E. 9

Dans un dernier grief, l'appelant demande l'annulation du jugement de première instance, au motif que la note d'honoraires telle que produite par la mandataire des intimés est trop élevée, en particulier en raison de la visite du quartier et de l'établissement d'un bordereau de preuves. Comme souligné en première instance, la note d'honoraires de la mandataire des intimés s'élevant à 5'500 francs, y compris pour l'activité déployée lors de l'audience de première instance, demeure largement dans la limite du tarif cantonal au regard de la valeur litigieuse (art. 92 al. 2 CPC ; art. 61 TFrais ; ATF 137 III 580). L'appelant n'avance aucun motif concret dont il découlerait qu'il faudrait s'écarter de cette appréciation, hormis la critique des postes visite du quartier et établissement d'un bordereau de preuves pour 1'260 francs. Or l'établissement du bordereau de preuves implique la réunion des pièces, tâche qui a certainement été chronophage comme a dû l'être la visite du quartier, dans un dossier où l'accès à l'information n'a pas été aisé, ni pour les locataires, ni pour l'autorité. A toutes fins utiles, on rappellera que même si un certain nombre d'opérations devaient apparaître superflues ou de durée excessive, cela tiendrait certainement à un allongement et une complexification induites par l'attitude peu collaborante du bailleur, alors que la mandataire des locataires a pris soin de réduire ses interventions à ce qui apparaît nécessaire, quoiqu'en définitive, la visite du quartier et les opérations qui s'y rattachent ne semblaient pas absolument utiles dans une situation où la référence aux loyers usuels était contestée, avec succès. Le jugement de première instance est donc également confirmé sur ce point.

E. 10

Mal fondé, l'appel doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, une indemnité de dépens en faveur des intimés étant mise à la charge de l'appelant. Son montant sera limité dans la mesure où les intimés ne sont pas assistés par un représentant professionnel au sens de l'article 95 al. 3 let. b CPC (Tappy , CPC commenté, n. 28 ad art. 95, cf aussi, a contrario, l'art. 68 al. 2 let. d CPC).

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