

# **NE\_GERICHTE CCC.2004.2 vom 8. Oktober 2003**

NE Tribunal cantonal, 2003-10-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CCC.2004.2\\_d20031008](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CCC.2004.2_d20031008)

FR: NE\_GERICHTE CCC.2004.2 du 8 octobre 2003

IT: NE\_GERICHTE CCC.2004.2 del 8 ottobre 2003

## **Regeste**

Bail. Demande de baisse de loyer en cours de bail fondée sur des facteurs relatifs. Loyers usuels ou comparatifs invoqués par le bailleur qui s'y oppose. Rendement. Hiérarchie entre critères absolus et critères relatifs.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Interjeté dans les formes et délai légaux, le recours est recevable. S'agissant de baux à durée indéterminée, il y a lieu de tenir compte, pour le calcul de la valeur litigieuse (qui détermine le pouvoir d'examen de la Cour de cassation civile; art. 19 litt.b LICO), de la diminution du loyer annuel contestée, puis de multiplier le montant obtenu par vingt (art.3 al.2 CPC et 36 al.5 OJ; v. notamment ATF 121 III 397ss, cons. 1). En l'espèce, la valeur litigieuse selon la requête du 24 juillet 2002 est de 10'368 francs dans le cas de K., de 17'856 francs dans celui d'A., de 18'240 francs dans celui de C., de 17'580 francs dans celui d'B., et de 16'080 francs dans le cas des époux S..

### **E. 2**

Les conclusions n°1 et 2 des observations sur recours de l'intimée, qui soutient ne pas être en mesure d'exercer correctement les droits de la défense pour le motif que les recourants s'appuient sur de la jurisprudence non publiée et requiert la production des arrêts invoqués par ceux-ci ainsi que l'octroi d'un délai pour formuler d'éventuelles observations complémentaires, doivent être rejetées. En effet, l'arrêt CCC du 29 juin 2000 a été déposé (v. procès-verbal de l'audience du 7 juillet 2003); quant à l'arrêt rendu le 8 octobre 1997 par le Tribunal fédéral (4C.528/1996), cité par les recourants qui soutiennent que ce dernier a écarté de la comparaison des appartements de trois immeubles appartenant au même propriétaire (v. recours, p.5), il reprend un arrêt rendu trois mois auparavant et publié (ATF 123 III 323 cons. aa) et bb), du 7 juillet 1997; v. infra).

### **E. 3**

et 4 (en tant qu'il concerne les dépens alloués aux recourants) du dispositif du jugement du 8 octobre 2003, maintenu pour le surplus.

2.Renvoie la cause au Tribunal civil du district du Val-de-Ruz pour nouveau jugement.

3.Fixe les frais de justice de l'instance de recours à 770 francs, avancés par les recourants, et les met à la charge de l'intimée.

4.Condamne l'intimée à payer aux recourants une indemnité de dépens globale de 600 francs.

Neuchâtel, le 21 juin 2004

#### **E. 4**

En l'espèce, les baisses de loyer requises étaient expressément et exclusivement fondées sur la baisse du taux hypothécaire (contrairement à l'affaire jugée le 29 juin 2000 par la CCC), les locataires admettant par ailleurs très clairement que le choix des armes pour s'y opposer appartenait à la bailleresse. Celle-ci s'est prévalu du critère des loyers usuels pour faire échec à la diminution de loyer requise. Rien ne le lui interdisait. Elle a fait valoir à titre de preuves les loyers des logements situés dans plusieurs immeubles sis aux Geneveys-sur-Coffrane (Rue Y. 15, Rue X. 16 et Rue X. 25, Rue V. 3, Rue Z. 18, Rue W. 2 et Rue W. 4). Le premier juge a comparé les loyers des recourants avec ceux des immeubles situés Rue X. 16, Rue X. 25 et Rue Y. 15. Les logements de ces immeubles ne sauraient toutefois constituer des éléments de comparaison suffisants, pour les motifs suivants: a) L'immeuble sis Rue X.16 date de 1902, alors que l'immeuble où habitent les recourants a été construit en 1963. Cette différence de 60 ans exclut toute comparaison (v. ATF 123 III 319 cons. 4a; v. également Blaser, op. cit., in CdB 2001, n°1, p.1ss, spéc. p.12s.). b) L'immeuble sis Rue Y. 15 ne pouvait être retenu. Il est en effet géré par D., qui est tout à la fois administratrice d'E. SA et administratrice de l'intimée G. SA (d'ailleurs, les mêmes personnes composent les conseils d'administration de ces deux sociétés); en qualité de gérante des "immeubles appartenant à la caisse de retraite d'E. SA" (selon ses propres termes), elle a transmis au mandataire de l'intimée, à titre indicatif, les loyers pratiqués dans les immeubles sis Rue Y. 15, Rue W. 2 et 4 (v. sa lettre du 03.06.2002); il résulte au surplus de la police d'assurance ECAI relative à l'immeuble sis Rue Y. 15 que le représentant de l'assuré est G. SA. c) Comparer les loyers dont la baisse est demandée avec les loyers des logements de l'immeuble sis rue X. 25, bâtiment construit en 1967 et géré par F., ne satisfait pas aux critères fixés par la jurisprudence, puisque ces logements ne comptent que pour un seul élément de comparaison [ATF 123 III 323 cons.4c aa) et bb)]. C'est donc à tort que le jugement entrepris considère que la baisse de loyer requise par les locataires n'est pas due malgré la baisse du taux hypothécaire, un seul élément de comparaison ne suffisant pas à établir que les loyers pratiqués étaient usuels. Le jugement entrepris doit dès lors être cassé.

#### **E. 5**

Il résulte du dossier que la bailleresse échoue, et de loin, à rapporter la preuve que les loyers dont la baisse est demandée se situent dans la moyenne de la localité. En effet, sur les sept objets de comparaison proposés (les loyers des logements sis Rue Y. 15, Rue X. 16, Rue X. 25, Rue V. 3, Rue Z. 18, Rue W. 2 et Rue W. 4), plusieurs doivent être écartés [v. ATF 123 III 323 cons.4c aa) et bb)]: pour les raisons exposées plus haut (cons. 4b), les loyers des immeubles sis Rue Y. 15, Rue W. 2 et Rue W. 4, tous trois gérés par D., administratrice de l'intimée, ne sauraient être pris en considération. Les loyers des logements situés dans les immeubles sis Rue X.16 et Rue V. 3 (v. lettre du 24 octobre 2002), qui sont trop anciens, ne peuvent pas non plus être retenus. Les deux objets de comparaison restants (1<sup>er</sup> -Mars 25 et Rue Z. 18) sont gérés par F.. Les exigences posées par la jurisprudence ne sont dès lors pas réunies. La bailleresse échoue ainsi à faire obstacle aux baisses de loyer requises. La cause sera renvoyée au Tribunal de district du Val-de-Ruz, qui calculera les baisses de loyer.

#### **E. 6**

L'intimée qui succombe sera condamnée à prendre à sa charge les frais de l'instance de recours, et à payer aux recourants une indemnité de dépens pour l'instance de recours.

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