

NE_GERICHTE CCC.2006.53 vom 12. Dezember 2006

NE Tribunal cantonal, 2006-12-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CCC.2006.53

FR: NE_GERICHTE CCC.2006.53 du 12 décembre 2006

IT: NE_GERICHTE CCC.2006.53 del 12 dicembre 2006

Erwägungen

E. 1

Interjeté dans les formes et délai légaux, le recours est recevable.

E. 2

Lorsque le litige porte sur le montant d'un loyer, la valeur litigieuse est égale à la somme des loyers contestés courus jusqu'à la fin du contrat de bail si le bail est de durée déterminée. Si le bail est de durée indéterminée, elle correspond au montant annuel contesté multiplié par vingt (ATF 118 II 422 , 424; Lachat , Le bail à loyer, Lausanne 1997, p.105). En l'espèce, le contrat de bail est de durée indéterminée, de sorte que la valeur litigieuse dépasse le seuil qui permet un recours en réforme au Tribunal fédéral, même si l'on se fonde sur la valeur qui reste litigieuse par rapport au jugement attaqué soit 877.20 francs par an (12 x 73.10 francs). La Cour de cassation civile statue dès lors avec plein pouvoir d'examen (art.19 litt.b LICO).

E. 3

Le premier juge s'est fondé sur l' "enquête de structure sur les loyers" établie dans le canton de Neuchâtel en 1996 pour retenir que le loyer usuel d'un logement identique à celui occupé par l'intimé se montait à 600 francs en avril 1994 (v. jugement, p.5); puis, partant de ce montant, il a tenu compte d'une baisse du taux hypothécaire, partiellement compensée par une hausse de l'IPC, pour calculer le montant du loyer dès le 1er juillet 2003 (507,54 francs, portés à 526,90 francs au vu des conclusions modifiées de la demande). Cette manière de faire est erronée. Il ne saurait être question de vérifier si le loyer convenu par transaction devant l'ARC le 7 avril 1994 se situait, à cette date, dans les loyers usuels, en tenant compte des chiffres – corrigés, selon une méthode par ailleurs non indiquée dans le jugement entrepris – résultant d'une statistique établie en 1996. Cette manière de procéder revient en quelque sorte à contrôler le montant d'un loyer initial, alors qu'en l'espèce le premier juge était saisi d'une demande de diminution de loyer en cours de bail. Dans sa demande du 26 août 2003 (p.3, 2^{ème} § et p.4, 1^{er} §), l'intimé a d'ailleurs actualisé les statistiques de 1996 au 1^{er} juillet 2003. Il ne saurait pas non plus être question de vérifier si le loyer convenu par transaction devant l'ARC le 7 avril 1994 était, en 1996, admissible en regard des loyers usuels, dans la mesure où la requête de diminution de loyer date du 26 août 2003. En l'espèce, il convenait de vérifier si le loyer convenu le 7 avril 1994, corrigé en fonction des variations du taux hypothécaire et de l'IPC entre avril 1994 et août 2003, se situait dans les loyers usuels de 2003, époque du dépôt de la demande. Cette vérification n'a pas été faite. Vu ce qui précède, le jugement entrepris doit être cassé.

E. 4

La Cour est en mesure de statuer sur la base du dossier: a) Il n'est pas contesté que le loyer convenu le 7 avril 1994 par transaction devant l'ARC se monte à 710 francs, que la baisse

du taux hypothécaire entre avril 1994 et mars 2003 correspond à une baisse de loyer de 18,7 %, que la hausse de l'IPC entre avril 1994 et avril 2003 correspond à une hausse de loyer de 3,29%, de sorte que le loyer de base corrigé selon ces deux facteurs doit être fixé à 600,80 francs, arrondis à 600 francs (v. jugement du 9 août 2004, p.5, cons.4 et arrêt CCC.2004.163 du 24 mars 2005, p.3, cons.3, 2^{ème} §). b) La preuve que le montant du loyer convenu par transaction devant l'ARC le 7 avril 1994 (710 francs), corrigé à 600 francs en fonction des variations du taux hypothécaire et de l'IPC intervenues entre avril 1994 et juillet 2003, était supérieur aux loyers usuels de 2003, incombait au locataire. Or, cette preuve n'a pas été rapportée. L'intimé n'a pas satisfait aux conditions très strictes posées par l'article 11 al.1 OBLF. Dans une jurisprudence constante, le Tribunal fédéral a relevé que pour pouvoir tirer des conclusions qui offrent quelque sécurité, il faut disposer, en règle générale, de cinq éléments de comparaison au moins, qui présentent, pour l'essentiel, les mêmes caractéristiques que le logement litigieux quant aux exigences fixées par l'article 11 OBLF, à savoir l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état d'entretien et l'année de construction (ATF 123 III 319 cons. 4a) et les réf. citées); les exemples de comparaison doivent se situer dans des immeubles différents et appartenir à des bailleurs différents [ATF 123 III 323 cons.4c aa) et bb), dans lequel le Tribunal fédéral avait retenu que le bailleur, qui avait présenté sept logements de comparaison – dont deux groupes comprenant chacun trois appartements sis dans le même immeuble, ce dernier géré par la même société – n'avait en réalité proposé que trois éléments de comparaison, partant que le nombre minimum d'objets de comparaison n'était pas atteint; v. également Jaquemoud-Rossari , op. cit., p.14]. Lorsque la procédure a repris devant le Tribunal de district après renvoi de la Cour de céans, en avril 2005, le locataire ne s'est pas prévalu d'autres preuves que celles qu'il avait déjà déposées. Une audience d'administration de preuves, plaidoiries et jugement éventuel s'est tenue le 28 avril 2005, puis un échange d'écriture a eu lieu avant que le jugement ne soit rendu, sans que le locataire ne dépose d'autres preuves à ce sujet. Dans une lettre du 10 juin 2005 adressée à la recourante, il indiquait au contraire que "toutes les preuves ont été administrées". Au dossier figurent plusieurs statistiques. L'article 11 al. 4 OBLF prévoit certes que les statistiques officielles doivent être prises en considération, mais aucune en l'espèce ne satisfait aux exigences très strictes posées par la loi et la jurisprudence (v. sur cette question Lachat , Le bail à loyer, Lausanne 1997, p.305, ch.2.2.5). La statistique de l'OFS (PL n°8 ad demande) a été établie par localité, mais ne tient compte ni de l'âge du logement, ni de son équipement, ni de son état. L'enquête de structure sur les loyers 1996 de l'OFS (PL n°11 ad demande) ne présente pas de données chiffrées, suffisamment différenciées et dûment établies sur la situation, l'agencement et l'état de la chose louée, comme sur la période de construction (v. ATF 123 III 317 = JT 1998 I 125); elle indique par exemple les loyers par canton (v. p.33 et 69), région ou grandeur de la commune; en pages 38, 54, 55 et 64 figurent certes des données chiffrées pour la ville de Neuchâtel, mais l'équipement, l'état et l'âge du logement n'ont pas été des critères retenus; les autres tableaux ne concernent pas la ville de Neuchâtel. Les données cantonales 2000 établies par l'office cantonal de statistique (PL n°12 ad demande) concernent uniquement les loyers des logements vacants sur le marché; pour cette raison, ces données ne constituent pas une base fiable pour le présent litige. Enfin, l'enquête de structure sur les loyers 1996 dans le canton de Neuchâtel (PL n°13 ad demande) n'a pas été établie par localité, mais par district (v. tableau n°1) et pour l'ensemble du territoire cantonal (v. tous les autres tableaux); elle n'est en conséquence pas déterminante pour appliquer le critère des loyers comparatifs. Les données chiffrées figurant au dossier ne satisfaisant pas

aux exigences de l'article 11 OBLF, le point de savoir s'il est possible de procéder à une adaptation théorique des loyers résultant de statistiques de 1996 pour disposer d'une base de comparaison pour l'année 2003 peut en conséquence rester indéterminé (v. sur l'adaptation théorique des loyers, jugée admissible: ATF 127 III 411ss et les réf. citées). Vu ce qui précède, le loyer sera fixé à 600 francs, dès le 1^{er} juillet 2003. Le taux hypothécaire de référence est de 3 ½ % et l'IPC est de 151.3 points (avril 2003).

E. 5

Il apparaît qu'à l'issue de la procédure, l'intimé obtient gain de cause sur le principe d'une baisse de loyer, pour approximativement la moitié de la baisse demandée, alors que la recourante avait conclu au rejet de la requête. Il se justifie dès lors de partager les frais de première instance par moitié entre les parties, étant précisé qu'à la suite de l'annulation pure et simple du jugement du 9 août 2004 par l'arrêt du 24 mars 2005, seuls les frais de 575 francs arrêtés dans le deuxième jugement du 28 mars 2006 sont dus. L'intimé devra en outre verser une indemnité de dépens réduite à la recourante. En deuxième instance, l'intimé succombe, de sorte qu'il devra supporter les frais et dépens de la procédure de recours.

E. 26

août 2003.

En l'espèce, il convenait de vérifier si le loyer convenu le 7 avril 1994, corrigé en fonction des variations du taux hypothécaire et de l'IPC entre avril 1994 et août 2003, se situait dans les loyers usuels de 2003, époque du dépôt de la demande. Cette vérification n'a pas été faite.

Vu ce qui précède, le jugement entrepris doit être cassé.

4. La Cour est en mesure de statuer sur la base du dossier:

a) Il n'est pas contesté que le loyer convenu le 7 avril 1994 par transaction devant l'ARC se monte à 710 francs, que la baisse du taux hypothécaire entre avril 1994 et mars 2003 correspond à une baisse de loyer de 18,7 %, que la hausse de l'IPC entre avril 1994 et avril 2003 correspond à une hausse de loyer de 3,29%, de sorte que le loyer de base corrigé selon ces deux facteurs doit être fixé à 600,80 francs, arrondis à 600 francs (v. jugement du 9 août 2004, p.5, cons.4 et arrêt CCC.2004.163 du 24 mars 2005, p.3, cons.3, 2^{ème}§).

b) La preuve que le montant du loyer convenu par transaction devant l'ARC le 7 avril 1994 (710 francs), corrigé à 600 francs en fonction des variations du taux hypothécaire et de l'IPC intervenues entre avril 1994 et juillet 2003, était supérieur aux loyers usuels de 2003, incombait au locataire. Or, cette preuve n'a pas été rapportée.

L'intimé n'a pas satisfait aux conditions très strictes posées par l'article 11 al.1 OBLF. Dans une jurisprudence constante, le Tribunal fédéral a relevé que pour pouvoir tirer des conclusions qui offrent quelque sécurité, il faut disposer, en règle générale, de cinq éléments de comparaison au moins, qui présentent, pour l'essentiel, les mêmes caractéristiques que le logement litigieux quant aux exigences fixées par l'article 11 OBLF, à savoir l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état d'entretien et l'année de construction (ATF 123 III 319 cons. 4a) et les réf. citées); les exemples de comparaison doivent se situer dans des immeubles différents et appartenir à des bailleurs différents [ATF 123 III 323 cons.4c aa) et bb), dans lequel le Tribunal fédéral avait retenu que le bailleur, qui avait présenté sept logements de comparaison ■ dont deux groupes comprenant chacun

trois appartements sis dans le même immeuble, ce dernier géré par la même société ■ n'avait en réalité proposé que trois éléments de comparaison, partant que le nombre minimum d'objets de comparaison n'était pas atteint; v. également Jaquemoud-Rossari, op. cit., p.14]. Lorsque la procédure a repris devant le Tribunal de district après renvoi de la Cour de céans, en avril 2005, le locataire ne s'est pas prévalu d'autres preuves que celles qu'il avait déjà déposées. Une audience d'administration de preuves, plaidoiries et jugement éventuel s'est tenue le 28 avril 2005, puis un échange d'écriture a eu lieu avant que le jugement ne soit rendu, sans que le locataire ne dépose d'autres preuves à ce sujet. Dans une lettre du 10 juin 2005 adressée à la recourante, il indiquait au contraire que "toutes les preuves ont été administrées".

Au dossier figurent plusieurs statistiques. L'article 11 al. 4 OBLF prévoit certes que les statistiques officielles doivent être prises en considération, mais aucune en l'espèce ne satisfait aux exigences très strictes posées par la loi et la jurisprudence (v. sur cette question Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 1997, p.305, ch.2.2.5). La statistique de l'OFS (PL n°8 ad demande) a été établie par localité, mais ne tient compte ni de l'âge du logement, ni de son équipement, ni de son état. L'enquête de structure sur les loyers 1996 de l'OFS (PL n°11 ad demande) ne présente pas de données chiffrées, suffisamment différenciées et dûment établies sur la situation, l'agencement et l'état de la chose louée, comme sur la période de construction (v. ATF 123 III 317= JT 1998 I 125); elle indique par exemple les loyers par canton (v. p.33 et 69), région ou grandeur de la commune; en pages 38, 54, 55 et 64 figurent certes des données chiffrées pour la ville de Neuchâtel, mais l'équipement, l'état et l'âge du logement n'ont pas été des critères retenus; les autres tableaux ne concernent pas la ville de Neuchâtel. Les données cantonales 2000 établies par l'office cantonal de statistique (PL n°12 ad demande) concernent uniquement les loyers des logements vacants sur le marché; pour cette raison, ces données ne constituent pas une base fiable pour le présent litige. Enfin, l'enquête de structure sur les loyers 1996 dans le canton de Neuchâtel (PL n°13 ad demande) n'a pas été établie par localité, mais par district (v. tableau n°1) et pour l'ensemble du territoire cantonal (v. tous les autres tableaux); elle n'est en conséquence pas déterminante pour appliquer le critère des loyers comparatifs.

Les données chiffrées figurant au dossier ne satisfaisant pas aux exigences de l'article 11 OBLF, le point de savoir s'il est possible de procéder à une adaptation théorique des loyers résultant de statistiques de 1996 pour disposer d'une base de comparaison pour l'année 2003 peut en conséquence rester indécis (v. sur l'adaptation théorique des loyers, jugée admissible: ATF 127 III 411 s et les réf. citées).

Vu ce qui précède, le loyer sera fixé à 600 francs, dès le 1er juillet 2003. Le taux hypothécaire de référence est de 3 ½ % et l'IPC est de 151.3 points (avril 2003).

5. Il apparaît qu'à l'issue de la procédure, l'intimé obtient gain de cause sur le principe d'une baisse de loyer, pour approximativement la moitié de la baisse demandée, alors que la recourante avait conclu au rejet de la requête. Il se justifie dès lors de partager les frais de première instance par moitié entre les parties, étant précisé qu'à la suite de l'annulation pure et simple du jugement du 9 août 2004 par l'arrêt du 24 mars 2005, seuls les frais de 575 francs arrêtés dans le deuxième jugement du 28 mars 2006 sont dus. L'intimé devra en outre verser une indemnité de dépens réduite à la recourante.

En deuxième instance, l'intimé succombe, de sorte qu'il devra supporter les frais et dépens de la procédure de recours.

Par ces motifs, LA COUR DE CASSATION CIVILE

1. Casse le jugement du 28 mars 2006.

et, statuant au fond:

2. Fixe le loyer dû par C. à S. SA en liquidation à 600 francs dès le 1er juillet 2003 (taux hypothécaire: 3 ½ %; IPC (avril 2003): 151.3 points).

3. Arrête les frais de première instance à 575 francs, que C. a avancés, et les met pour moitié à sa charge et pour moitié à la charge de S. SA en liquidation.

4. Condamne C. aux frais de deuxième instance, que S. SA en liquidation a avancés par 660 francs, et à verser à cette dernière une indemnité globale de dépens de 700 francs pour les deux instances.

Neuchâtel, le 12 décembre 2006

AU NOM DE LA COUR DE CASSATION CIVILE

Le greffier Le président

(art. 269a, let. a, CO)

1 Les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier au sens de l'article 269a, lettre a, du code des obligations sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction.

2 Pour les locaux commerciaux, la comparaison au sens de l'article 269a, lettre a, du code des obligations peut être opérée sur la base du prix au mètre carré usuel dans le quartier pour des objets semblables.

3 N'entrent pas en ligne de compte les loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché.

4 Les statistiques officielles doivent être prises en considération.

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