

Tribunal fédéral - 4A_295/2016

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 29 novembre 2016

Newsletter janvier 2017

Loyer

Résumé et analyse

Fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer initial en cas d'immeuble ancien

Proposition de citation :

Art. 269, 269a, 270 CO ;
11 OBLF ; 8 CC

Patricia Dietschy-Martenet, Loyer initial et fardeau de la preuve (4A_295/2016), Newsletter Bail.ch janvier 2017



Loyer initial et fardeau de la preuve

Patricia Dietschy-Martenet

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt porte sur la répartition du fardeau de la preuve en cas de contestation du loyer initial d'un logement situé dans un immeuble ancien.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Les parties sont liées depuis le 1^{er} février 2014 par un bail portant sur un appartement à Genève pour un loyer mensuel de fr. 2'060.- plus charges. D'après la formule officielle, le loyer initial est identique à celui payé par le précédent locataire et se situe dans les limites des loyers usuels du quartier. L'immeuble date de 1929 et est resté en mains de la même propriétaire depuis cette date.

Le locataire a contesté son loyer initial et a conclu à ce que celui-ci soit fixé à fr. 840.- par mois. Le Tribunal des baux a rejeté la demande, au motif que le locataire n'avait fourni aucun élément comparatif des loyers usuels du quartier et que l'utilisation des statistiques cantonales genevoises n'était pas possible en raison de leur manque de précision. Saisie par le locataire, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a admis l'appel et réformé le jugement en ce sens que le loyer initial a été fixé à fr. 1'250.- par mois. La Cour s'est fondée sur les statistiques cantonales de mai 2013 pour retenir que le loyer initial était abusif et a imposé à la bailleresse de produire des éléments comparatifs suffisants ; celle-ci n'ayant apporté que quatre éléments de comparaison, l'échec de la preuve lui a été imputé. Le loyer initial a été calculé sur la base des statistiques susmentionnées, après pondération. La bailleresse recourt au Tribunal fédéral.

B. Le droit

Le Tribunal fédéral rappelle que le locataire peut contester le loyer initial et en demander la diminution lorsque le montant du loyer est abusif au sens des art. 269 et 269a CO. Le contrôle de l'admissibilité du loyer initial ne peut être effectué qu'au moyen de la méthode absolue. Dans l'application de cette méthode, les deux critères applicables (coûts ou loyers du marché) sont antinomiques et exclusifs l'un de l'autre (ATF 121 III 6 c. 3c). Le critère du rendement excessif prédomine celui des loyers du quartier (ATF 124 III 310 c. 2 ; TF, 27.01.2012, 4A_645/2011 c. 3.2). Lorsque l'immeuble est ancien, c'est-à-dire lorsqu'il a été construit ou acquis il y a plusieurs décennies (ATF 140 III 433 c. 3.1.1 ; 139 III 13 c. 3.1.2), la hiérarchie des critères est cependant inversée (ATF 124 III 310 c. 2). Il ne faut alors pas calculer le rendement net du logement mais déterminer sa valeur par référence aux loyers usuels du quartier, en comparant le loyer en cause

avec le loyer moyen du quartier (art. 269a lit. a CO) ou en établissant, par capitalisation de celui-ci, le prix de revient théorique de l'immeuble (ATF 140 III 433 c. 3.1 ; 139 III 13 c. 3.1.2). En l'espèce, l'immeuble litigieux date de 1929 et est resté en mains de la même propriétaire depuis cette époque. Il a subi des travaux de rénovation en 2005, 2006 et 2007. Le Tribunal fédéral considère qu'il s'agit « manifestement » d'un immeuble ancien au sens de la jurisprudence. Cela étant, le loyer initial doit être déterminé sur la base des loyers du quartier.

D'après la jurisprudence relative aux loyers du quartier, le juge doit procéder à des comparaisons concrètes fondées sur les critères énumérés à l'art. 11 al. 1 OBLF (emplacement, dimension, équipement, état et année de construction) et ne peut pas statuer sur la base d'une impression d'ensemble. Il peut se fonder soit sur des statistiques officielles (art. 11 al. 4 OBLF), soit sur au moins cinq logements comparables (ATF 141 III 569 c. 2.2.1). Les statistiques officielles doivent satisfaire aux exigences de l'art. 11 al. 1 OBLF, c'est-à-dire contenir des données chiffrées, suffisamment différenciées et dûment établies sur les critères de l'art. 11 al. 1 OBLF et tenir compte de l'évolution récente des loyers (ATF 141 III 569 c. 2.2.1 et 2.2.2 ; 123 III 317 c. 4a). Si le juge applique la méthode des cinq logements de comparaison, ceux-ci doivent présenter, pour l'essentiel, les mêmes caractéristiques que le logement litigieux quant aux critères susmentionnés et tenir compte de l'évolution récente de leurs loyers au regard du taux hypothécaire et de l'indice suisse des prix à la consommation (ATF 141 III 589 c. 2.23 ; 136 III 74 c. 3.1 ; 123 III 317 c. 4a). Les loyers de référence ne doivent pas être en eux-mêmes abusifs, c'est pourquoi il est nécessaire de les adapter aux baisses du taux hypothécaire survenues depuis la date de la dernière fixation du loyer (ATF 127 III 411 c. 5a), ce qui nécessite de connaître le taux hypothécaire (ATF 141 III 589 c. 2.2.3). En effet, le but de la législation sur la protection des loyers abusifs est d'éviter que le bailleur n'obtienne un rendement excessif de la chose louée. Il serait donc contraire à ce but de prendre comme éléments de comparaison des loyers qui sont eux-mêmes abusifs parce que les bailleurs concernés ne les ont pas adaptés à l'évolution des facteurs de baisse. Partant, la détermination des loyers usuels n'obéit pas aux seules lois du marché (ATF 141 III 569 c. 2.2.1 ; 123 III 317 c. 4d ; 127 III 411 c. 5a ; 136 III 74 c. 3.1). En l'occurrence, il n'existe pas à Genève de statistiques officielles qui satisfont aux exigences de l'art. 11 OBLF (ATF 136 III 74 c. 4 ; 123 III 317 c. 4c/cc). Seule la méthode des cinq logements de comparaison peut donc servir établir les loyers usuels du quartier.

Le Tribunal fédéral s'intéresse ensuite à la question du fardeau de la preuve. D'après la jurisprudence, lorsque l'immeuble est ancien, le fardeau de la preuve des loyers usuels du quartier appartient au locataire qui conteste son loyer initial (ATF 139 III 13 c. 3.1.3). Le caractère abusif du loyer est un fait dirimant dont le fardeau de la preuve incombe à la partie adverse du titulaire du droit, autrement dit au locataire. Lorsque le bailleur se prévaut des loyers usuels dans la formule officielle, il revient donc au locataire de démontrer que le loyer est abusif. Si le loyer initial a été augmenté de 10% au moins par rapport au loyer précédent effectivement payé (sans tenir compte du fait que ce loyer a été ou non adapté au vu des facteurs relatifs), il est présumé abusif et il appartient alors au bailleur d'apporter la contre-preuve du caractère non abusif du loyer initial, sur la base d'éléments comparatifs suffisants (ATF 139 III 13 c. 3.1.2, 3.2 et 3.3). En revanche, lorsque le loyer initial est le même que le loyer précédent, il ne peut pas être présumé abusif sur la base de statistiques générales, cantonales ou communales. En outre, on ne peut pas exiger du bailleur de collaborer à l'administration des preuves alors qu'il ne dispose pas lui-même des éléments de comparaison et ne peut être contraint de se les procurer auprès de tiers (ATF 117 II 113 c. 2 ; cf. TF, 06.12.2012, 4A_475/2012 c. 2.4.3). Enfin, le juge ne peut pas corriger le loyer convenu à l'aide de données statistiques générales ou en se basant sur son expérience du marché locatif (TF, 02.02.2015, 4A_517/2014 c. 5.1).

En l'espèce, le loyer est resté inchangé par rapport au loyer précédent. Le locataire supportait le fardeau de la preuve des loyers usuels. Il n'a pas produit les cinq exemples de comparaison nécessaires. Le bailleur n'a fourni que quatre exemples, lesquels n'ont donc pas permis au juge de statuer. Le Tribunal fédéral relève à cet égard qu'il « est bien conscient du fait qu'il est difficile de

trouver des logements comparatifs, qui présentent les mêmes caractéristiques que l'appartement litigieux, raison pour laquelle il n'en a exigé que cinq ». Il n'entend toutefois pas réduire ce chiffre (ATF 141 III 569). Il ajoute qu'il peut être aussi difficile pour un bailleur que pour un locataire de se procurer ces cinq éléments de comparaison. Pareille difficulté ne justifie cependant pas de déroger à la règle du fardeau de la preuve déduite de l'art. 8 CC.

La Cour cantonale a fait supporter au bailleur l'échec de la preuve des loyers usuels, ce qui contrevient au principe de répartition du fardeau de la preuve de l'art. 8 CC. Le Tribunal fédéral annule le jugement attaqué et renvoie la cause à l'autorité cantonale pour instruction complémentaire et nouvelle décision. En effet, le locataire n'avait pas été invité par les juges précédents à fournir les cinq éléments de comparaison alors que la maxime inquisitoire sociale était applicable (ATF 141 III 569 c. 2.3).

III. Analyse

Cet arrêt vient préciser la jurisprudence du Tribunal fédéral relative au fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer initial en cas d'immeuble ancien et d'application de la méthode des loyers du quartier. Dans l'arrêt de principe rendu par le Tribunal fédéral sur cette question¹, il a été retenu en substance qu'il appartient au locataire de prouver le caractère abusif du loyer initial, c'est-à-dire d'apporter les cinq éléments de comparaison nécessaires. Une exception a été admise lorsque, « sur la base des éléments contenus dans le dossier, la différence de loyer est très certainement abusive »², le bailleur devant apporter la contre-preuve du caractère non abusif du loyer initial (c. 3.1.4). En l'occurrence, le bail avait été conclu en 2006 ; le Tribunal fédéral s'était référé à la conjoncture économique, en particulier le fait que le taux hypothécaire de référence avait amorcé une lente décrue depuis le début des années 2000 jusqu'en 2012, passant de 4,5% à 2,25%, et que l'indice suisse des prix à la consommation n'avait subi qu'une faible augmentation depuis l'année 2001 jusqu'en 2009³ ; une hausse de loyer de 43% était ainsi conjoncturellement injustifiable. Il ressort de l'argumentation développée au considérant 3.1.4 de l'arrêt précité que la présomption du caractère abusif de l'augmentation devait se faire au regard des éléments du dossier et de la conjoncture économique. Toutefois, au considérant suivant 3.2, notre Haute cour retenait que le devoir du bailleur de collaborer à la preuve valait lorsque le loyer initial avait été majoré de 10% au moins par rapport à l'ancien loyer, sans se référer cette fois à la conjoncture économique⁴. L'on pouvait donc se demander si la limite de 10% était ou non déterminante pour imposer au bailleur d'apporter la contre-preuve du caractère non abusif du loyer⁵. Dans l'arrêt ici commenté, le Tribunal fédéral se réfère exclusivement à cette limite de 10% et ne dit mot de la conjoncture économique⁶. Il semble ainsi que le critère permettant de présumer le caractère abusif du loyer initial soit celui de la hausse de 10% au moins, peu importe, au final, la conjoncture économique.

¹ ATF 139 III 13.

² ATF 139 III 13 c. 3.1.4.

³ Voir sur ce point le commentaire de BIERI LAURENT (in : PJA 2014 p. 1398 ss, 1401) selon lequel il paraît « étonnant d'invoquer l'évolution du taux hypothécaire de référence jusqu'en juin 2012, et de se référer à l'indice suisse des prix à la consommation de 2009, alors que le loyer initial a été stipulé dans un contrat conclu le 17 mars 2006. Des événements survenus après le 17 mars 2006, soit après la conclusion du contrat, ne semblent en effet pas pertinents pour se prononcer sur le caractère abusif du loyer initial ».

⁴ C. 3.2 : « le devoir du bailleur de collaborer à l'administration des preuves trouve tout son sens dans l'hypothèse où ce dernier, comme en l'espèce, a augmenté le nouveau loyer de 10% par rapport à l'ancien loyer »

⁵ BIERI, op. cit., p. 1402.

⁶ C. 5.3.1.

Ce critère des 10% ne va pas sans poser problème. Il entraîne des situations très inégalitaires, le TF refusant de prendre en compte les critères de fixation du loyer précédent⁷. Imaginons le cas suivant : deux appartements identiques (A et B) se trouvent dans le même immeuble, qui est ancien ; l'appartement A est loué depuis de nombreuses années au locataire précédent pour un loyer de fr. 1'000.- par mois ; l'appartement B a changé plusieurs fois de mains et le dernier locataire versait un montant mensuel de fr. 1'250.- ; les deux appartements sont reloués à la même date à deux locataires différents, à un loyer identique de fr. 1'300.-. D'après la jurisprudence, le locataire de l'appartement A, qui supporte une augmentation de 30% par rapport au loyer précédent, peut contester son loyer initial et le loyer sera présumé abusif, avec pour conséquence que le bailleur devra apporter les cinq éléments de comparaison nécessaires. Dans la situation B, le loyer a été augmenté de moins de 10% par rapport au loyer précédent, à charge donc pour le locataire d'amener la preuve des loyers du quartier. Or comment justifier la différence de traitement entre ces deux locataires, qui, au final, se trouvent tributaires du comportement du ou des locataires précédents ?

A notre avis, la présomption du caractère abusif du loyer initial ne devrait pas se limiter à un seul critère prédéfini. Le caractère abusif du loyer initial devrait pouvoir être présumé par d'autres moyens, notamment à l'aide de statistiques générales – c'est d'ailleurs ce qui avait été admis par la cour supérieure genevoise dans cette affaire.

Dans tous les cas, ne faut-il pas considérer que la véritable source du problème se trouve au niveau des exigences trop strictes posées par la jurisprudence sur les loyers du quartier, jurisprudence d'ailleurs vivement critiquée par une partie de la doctrine qui relève l'inapplicabilité de fait de ce critère⁸ ? Le TF reconnaît lui-même les difficultés pour les parties, bailleuses ou locataires, de disposer des éléments de comparaison suffisants. Or à quoi sert un critère de fixation du loyer s'il ne peut jamais être appliqué ?

⁷ C. 5.3.1 : le loyer du précédent locataire « se détermine en fonction du loyer effectivement payé par celui-ci (sans tenir compte de ce qu'il est ou non adapté, au vu de facteurs relatifs) ».

⁸ Voir à cet égard Jeannin, in : DB 2016 N 27 et les réf. citées, ainsi que Conod, in : DB 2016 N 12.