unine
Université de Neuchâtel
Faculté de droit

Analyse de l'arrêt TF 4A_448/2021

Aurélie Gandoy, Docteure en droit, chargée de cours à l'Université et avocate, Fribourg

TF 4A_448/2021, 11 avril 2022
I^re^ Cour de droit civil

Thèmes : *Loyer, Résiliation*
Lois : *Art. 269 CO, Art. 271 CO, Art. 271a CO, Art. 11 al. 1 OBLF, Art. 11 al. 4 OBLF*

Newsletter bail.ch juin 2022

16 juin 2022

Les statistiques comme preuve des loyers usuels du quartier ou de la localité et la résiliation pour des motifs économiques

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt traite de la validité du congé donné pour des motifs économiques au regard des art. 271 et 271a CO et de l'utilisation de statistiques privées et des statistiques vaudoises.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Par contrat du 23 septembre 1993, B. et C. (ci-après : les locataires) ont conclu un bail avec D. portant sur une maison. Le contrat prévoyait un renouvellement d'année en année, sauf avis de résiliation reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel net s'élevait à CHF 2'400.- hors charges et a été réduit le 24 juin 1994 à CHF 2'250.- hors charges. L'immeuble est devenu la propriété de E. le 19 décembre 2012 puis de X. SA le 19 septembre 2018. D. était l'administrateur-président desdites sociétés.

Le 25 juin 2019, X. SA a résilié le bail des locataires pour des motifs économiques pour le 30 septembre 2020, le loyer actuel étant, selon elle, inférieur aux statistiques vaudoises relatives aux loyers des logements dans le canton. Les locataires ont contesté cette résiliation auprès de l'Autorité de conciliation et conclu à son annulation et à l'octroi d'une baisse de loyer fondée sur la diminution du taux hypothécaire.

Suite à l'opposition par X. SA à la proposition de jugement, le Tribunal des baux du canton de Vaud a annulé la résiliation du bail, fixé le loyer mensuel net à CHF 1'900.- et condamné X. SA à restituer le trop-perçu. En substance, le Tribunal a retenu que faute d'avoir apporté des données suffisantes permettant de procéder à des comparaisons concrètes, la bailleresse n'avait pas établi qu'une augmentation de loyer était admissible au regard des art. 269 et 269a CO, de sorte que la résiliation devait être qualifiée de contraire à la bonne foi et par voie de conséquence, annulée. La Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a rejeté l'appel de X. SA qui recourt au Tribunal fédéral, concluant à ce que l'arrêt entrepris soit annulé et, principalement, réformé en ce sens que le congé litigieux soit déclaré recevable et que toute demande de prolongation du bail soit refusée et, subsidiairement, à ce que la cause soit renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle décision. Les locataires ont conclu à l'irrecevabilité et au rejet du recours, et subsidiairement à une prolongation de leur bail pour une durée de quatre ans.

B. Le droit

Lorsque le bail est de durée indéterminée, notamment en cas de clause de reconduction tacite, chaque partie est libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé (art. 266a al. 1 CO ; ATF 140 III 496, consid. 4.1 ; ATF 143 III 344, consid. 5.3 ; TF, 21.09.2021, 4A_69/2021, consid. 4.1.1). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier, même s'il entraîne des conséquences pénibles pour la partie locataire (art. 266a al. 1 CO ; ATF 140 III 496, consid. 4.1 ; ATF 138 III 59, consid. 2.1). La partie bailleresse est donc en principe libre de résilier le bail pour des motifs économiques, l'ordre juridique lui permettant d'optimiser son rendement dans les limites fixées par la loi, comme la partie locataire peut le résilier pour occuper un logement meilleur marché (ATF 136 III 190, consid. 2 ; TF, 21.09.2021, 4A_69/2021, consid. 4.1.2).

Le congé donné par la partie bailleresse pour des motifs économiques n'est annulable que s'il se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi au sens des art. 271 et 271a CO (TF, 21.09.2021, 4A_69/2021, consid. 4.1.3 et réf. cit.). Par conséquent, la résiliation donnée par la partie bailleresse pour optimiser le rendement et exiger d'une nouvelle partie locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, de son bien ne constitue en général pas un abus de droit.

Il faut toutefois que la partie bailleresse soit en mesure d'exiger de la nouvelle partie locataire un loyer supérieur à celui payé jusque-là par la partie congédiée. Ainsi, le congé est abusif lorsqu'en application de la méthode de calcul absolue du loyer, la partie bailleresse ne pouvait majorer légalement le loyer. Il en va de même lorsqu'il n'y a non pas un rendement excessif, mais que la hausse est insignifiante et que la partie bailleresse recourt à ce moyen pour se débarrasser d'une partie locataire qui ne lui convient plus. Il s'agit uniquement pour le tribunal de déterminer si une augmentation est possible en application de la méthode absolue, et non de se prononcer sur le caractère abusif ou non d'une augmentation déterminée, ni de fixer le loyer maximal non abusif (ATF 136 III 74, consid. 2.1 ; ATF 120 II 105, consid. 3b/bb ; TF, 21.09.2021, 4A_69/2021, consid. 4.1.3 et réf. cit.).

Le Tribunal fédéral rappelle ensuite que la méthode absolue fait appel à deux critères exclusifs l'un de l'autre : le critère du rendement net, fondé sur les coûts, et le critère des loyers du marché, soit les loyers comparatifs dans la localité ou le quartier (ATF 147 III 14, consid. 4.1 et réf. cit.). Le premier critère a la priorité sur celui des loyers de la localité ou du quartier. Ce n'est qu'en cas de difficulté ou d'impossibilité de déterminer le caractère excessif du rendement qu'il pourra être fait application du critère des loyers usuels de la localité ou du quartier. Toutefois, pour les immeubles anciens, c'est-à-dire dont la construction ou la dernière acquisition remonte à trente ans au moins, la hiérarchie des critères est inversée (ATF 147 III 14, consid. 4.2). La preuve des loyers usuels de la localité peut être apportée au moyen de deux méthodes (art. 11 OBLF) : premièrement, il est possible de se fonder sur des logements comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (al. 1), à l'exclusion des loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (al. 3). Secondement, le tribunal peut appliquer la méthode des statistiques officielles, celles-ci devant contenir des données chiffrées suffisamment différenciées et dûment établies (ATF 147 III 14, consid. 4.1.2.1 s.).

Le fardeau de la preuve (art. 8 CC) d'un congé ordinaire contraire aux règles de la bonne foi incombe à la partie demanderesse à l'action en annulation de la résiliation du bail. Toutefois, la partie bailleresse doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué. En particulier, lorsque ce motif consiste en le désir de majorer le loyer, la partie bailleresse doit produire toutes les pièces pertinentes ou à défaut, se laisser opposer l'absence de preuve du motif de congé allégué par elle. Ainsi, si un doute subsiste quant à la possibilité de majorer le loyer en cause, la partie bailleresse en supporte les conséquences (not. TF, 21.09.2021, 4A_69/2021, consid. 4.2 et ref.).

En substance, la recourante reproche à la Cour cantonale de ne pas avoir retenu le caractère ancien de l'immeuble et d'avoir refusé de prendre en compte les statistiques privées de Wüest Partner AG et les statistiques vaudoises au motif que les premières ont déjà été validées dans un précédent arrêt (XZ17.043765-190382-190895 383 du 8 juillet 2019, consid. 4.3.2) et qu'elles sont corroborées par les secondes.

Le Tribunal fédéral laisse ouverte la question de savoir si l'immeuble litigieux doit être qualifié d'immeuble ancien ou non. En effet, la recourante n'invoque ni n'établit que ce serait à tort que la Cour cantonale retient qu'elle n'avait produit aucun document permettant de procéder à un calcul du rendement net de l'immeuble ni n'avait fourni les cinq éléments comparatifs exigés au regard du critère des loyers du quartier. Dès lors, seules les statistiques officielles peuvent encore permettre à la recourante d'établir qu'elle pouvait obtenir un loyer plus élevé et, partant, que la résiliation du bail qu'elle a prononcée pour motifs économiques n'était pas contraire à la bonne foi et, donc, annulable.

La question de l'utilisation des statistiques privées et des statistiques vaudoises peut également rester ouverte. Concernant les statistiques privées, la recourante n'allègue ni n'établit que ces statistiques, qui ne sauraient en outre être considérées comme officielles, répondraient aux exigences de l'art. 11 al. 1 OBLF.

Finalement, le Tribunal fédéral souligne que l'arrêt dont la recourante se prévaut concerne la question de la fixation du loyer initial. Or, le tribunal peut dans ce cas être amené à tenir compte de statistiques qui, même si elles ne remplissent pas les conditions de l'art. 11 OBLF, constituent un repère objectif qui peut être pris en compte pour fixer le loyer admissible (ATF 147 III 14, consid. 6.1.3). En revanche, le tribunal ne peut se rapporter à un tel « repère » dans le contexte d'une résiliation du bail pour des motifs économiques. Le recours est donc rejeté.

III. Analyse

Le présent arrêt rappelle les principes applicables au congé économique et précise le recours à des statistiques privées ou ne répondant pas aux conditions de l'art. 11 OBFL.

1. Rappel des principes applicables à la résiliation économique

En application de la liberté contractuelle, chaque partie est libre de résilier un contrat de bail de durée indéterminée pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé (TF, 21.09.2021, 4A_69/2021, consid. 4.1.1 et réf. cit.). Les règles de la bonne foi et l'interdiction de l'abus de droit limitent cette liberté lorsque le congé est abusif (art. 271 et 271a CO).

Dans la mesure où l'ordre juridique permet à la partie bailleresse d'optimiser légalement son rendement, elle est en droit de résilier le bail pour des motifs économiques. En d'autres termes, la partie bailleresse peut résilier le bail si elle entend relouer son bien à une autre partie locataire pour un loyer plus élevé, mais non abusif (art. 269a ss CO). Il faut que la partie bailleresse soit en mesure d'exiger un loyer supérieur à celui payé jusqu'alors. En effet, la résiliation ne peut servir de prétexte à la poursuite d'un but illicite (soit la fixation d'un loyer abusif) (TF, 21.09.2021, 4A_69/2021, consid. 4.1.3 et réf. cit.)

Sur cette base, le Tribunal fédéral retient donc que la résiliation pour des motifs économiques n'est pas abusive lorsqu'en application de la méthode de calcul absolue du loyer, la partie bailleresse peut effectivement majorer le loyer. En revanche, le congé est annulable si le loyer lui procure d'ores et déjà un rendement suffisant ou si l'augmentation de rendement est insignifiante et que la partie bailleresse recourt à ce prétexte pour se débarrasser de la partie locataire (TF, 21.09.2021, 4A_69/2021, consid. 4.1.3 et réf. cit ; ATF 136 III 74, consid. 2.1 ; 120 II 105, consid. 4b/bb).

Il convient de recourir à la méthode de calcul absolue afin de déterminer si la partie bailleresse peut augmenter le loyer au regard du rendement net admissible (art. 269 CO) ou des loyers usuels de la localité ou du quartier (art. 269a let. a CO). Une partie de la doctrine critique l'application de la méthode de calcul absolue lorsque la partie locataire bénéficie de la protection de son loyer selon la méthode relative (sur ces questions, TF, 21.09.2021, 4A_69/2021, consid. 4.1.2 et

GANDOY AURÉLIE, Résiliation pour des motifs économiques (arrêt TF 4A_69/2021), Newsletter Bail.ch novembre 2021, p. 4 s.).

2. Méthode de calcul absolue et critère de loyers usuels du quartier ou de la localité

La suite de l'arrêt s'intéresse à l'application de la méthode absolue dans l'examen du caractère abusif d'une résiliation donnée pour des motifs économiques.

Il ne semble pas inutile de rappeler, comme le fait le Tribunal fédéral, que la méthode de calcul absolue fait appel à deux critères : le calcul de rendement net des fonds propres investis, soit fondé sur les coûts, et le critère des loyers usuels du quartier ou de la localité. Par ailleurs, le premier critère prime le second, qui n'est déterminant que s'il est impossible d'établir le rendement net. Dans le cas d'un immeuble ancien, soit lorsque la construction ou la dernière acquisition remonte à plus de trente ans, la priorité des critères est inversée (ATF 147 III 14, consid. 4.1). La preuve des loyers usuels dans la localité ou le quartier (art. 269a let. a CO) peut être apportée par deux méthodes :

- Premièrement, il est possible de se fonder sur des logements de comparaison. Il doit s'agir de cinq logements présentant pour l'essentiel les mêmes caractéristiques que le logement litigieux quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction, tout en tenant compte de l'évolution récente de leurs loyers au regard du taux hypothécaire et de l'indice suisse des prix à la consommation (consid. 3.1.2 ; ATF 147 III 14, consid. 4.1.2.1).
- Secondement, le tribunal peut appliquer la méthode des statistiques officielles (art. 11 al. 4 OBFL). Celles-ci doivent remplir les exigences de l'art. 11 al. 1 OBFL, soit contenir des données chiffrées suffisamment différenciées et dûment établies selon des critères tels que : l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (consid. 3.1.2 ; ATF 147 III 14, consid. 4.1.2.2).

Dans l'application de cette méthode en vue de déterminer le caractère abusif ou non de la résiliation, le Tribunal fédéral différencie le régime strictement applicable à l'examen du caractère abusif du loyer (art. 269 ss CO) de celui du caractère abusif de la résiliation (art. 271 et 271a CO). Il convient de souligner les nuances en matière de fardeau de la preuve (a) et en matière d'utilisation des statistiques comme moyen de preuve (b).

a. Fardeau de la preuve

Le Tribunal fédéral rappelle que conformément à l'art. 8 CC, le fardeau de la preuve du congé contraire aux règles de la bonne foi incombe à la partie locataire, demanderesse de l'action en annulation de la résiliation (consid. 3.1.4 ; ég. TF, 21.09.2021, 4A_69/2021, consid. 4.2). Toutefois, la partie bailleresse doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession, nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 142 III 568, consid. 2.1). Lorsque le motif invoqué est le désir de majorer le loyer et qu'il subsiste un doute quant à cette possibilité, la partie bailleresse en supporte les conséquences (consid. 3.1.4 ; TF, 21.09.2021, 4A_69/2021, consid. 4.2 et réf. cit.).

En matière de contestation du loyer initial, le Tribunal fédéral admet que lorsque l'augmentation par rapport au bail précédent constitue une augmentation massive, il y a une présomption de fait selon laquelle le nouveau loyer est abusif. La partie bailleresse peut renverser cette présomption de fait sans être tenue d'apporter la preuve pleine pour le caractère non abusif du loyer contesté. Il suffit qu'elle soulève des doutes justifiés au sujet de la présomption de fait du caractère abusif du loyer initial (ATF 147 III 431, consid. 4.2 et JEANNIN PASCAL, Fardeau de la preuve pour la contestation du loyer initial d'un immeuble ancien (arrêt TF 4A_183/2020), Newsletter Bail.ch, juillet 2021, p. 4).

En revanche, lorsque la méthode absolue a pour but d'examiner le caractère non abusif de la résiliation, le doute profite à la partie locataire (consid. 3.1.4).

On constate que dans le cadre d'une contestation du loyer initial, la partie bailleresse peut se contenter de créer des doutes justifiés quant au caractère abusif du loyer. Le doute profite donc à la partie bailleresse. En revanche, le doute quant à la possibilité légale d'augmenter le loyer comme

justification au congé bénéficie à la partie locataire.

A notre sens, cette distinction n'est pas en soi critiquable puisque dans un cas, on a affaire à une protection contre les loyers abusifs et dans le second cas, contre les congés abusifs. Un traitement différent se justifie puisque dans le second cas, les conséquences pour la partie locataire (fin du rapport de bail) sont plus sérieuses.

b. Recours aux statistiques

Lorsque le critère des loyers usuels du quartier ou de la localité s'applique, la partie bailleresse peut apporter cinq éléments de comparaison ou se référer aux statistiques officielles.

En matière de statistiques, le Tribunal fédéral effectue une distinction entre leur utilisation dans le cadre de la fixation du loyer initial et celle pour l'examen du caractère abusif de la résiliation.

En effet, dans le cas de la fixation du loyer initial, le tribunal doit respecter la hiérarchie des critères, soit faire primer le critère du rendement admissible lorsque l'immeuble n'est pas ancien. Si la partie bailleresse n'apporte pas les éléments nécessaires à ce calcul, le tribunal doit se référer aux données statistiques disponibles ou à son expérience. Le loyer perçu par l'ancienne partie locataire ou les loyers usuels de la localité ou du quartier n'entrent pas en considération (ATF 147 III 14, consid. 6.1 ; TF, 25.08.2020, 4A_211/2020, consid. 6 et réf. cit.). En effet, le tribunal ne tient compte des loyers usuels que lorsque l'immeuble est ancien et que la hiérarchie des critères est inversée (TF, 25.08.2020, 4A_211/2020, consid. 6 et réf. cit.). Dans cette appréciation, le tribunal peut se référer à des statistiques non officielles pour fixer le loyer.

En revanche, le tribunal amené à se déterminer sur le caractère abusif de la résiliation donnée pour des motifs économiques ne peut se fonder sur des repères objectifs et doit concrètement examiner si l'augmentation de loyer est licite au regard des exigences de l'art. 11 al. 1 OBLF. Il est donc nécessaire que les statistiques auxquelles la partie bailleresse se réfère soient officielles et suffisamment différenciées conformément à l'art. 11 al. 1 OBFL.

De telles statistiques n'existant pas dans le canton de Vaud, la partie bailleresse devait, dans l'arrêt commenté, fournir cinq éléments de comparaison valables afin de démontrer que l'augmentation souhaitée était admissible et que – par conséquent – la résiliation pour des motifs économiques n'était pas abusive.

En synthèse, le tribunal examine le caractère abusif de la résiliation en examinant si le loyer peut être augmenté au regard de la méthode absolue, soit par le critère du rendement net, soit par le critère des loyers usuels du quartier ou de la localité. En cas d'application du second critère, soit parce que l'immeuble est ancien soit en cas d'impossibilité de déterminer le rendement net, la partie bailleresse vaudoise devra fournir cinq logements de comparaison. A défaut, elle supportera le fardeau de la preuve si un doute demeure quant à l'absence de possibilité d'augmenter le loyer et le tribunal annulera sa résiliation considérée comme abusive.

L'application stricte des critères de la méthode absolue semble se justifier au regard de la volonté de protection contre les congés abusifs. Cela ne paraît par ailleurs pas présenter une violation du droit de la partie bailleresse à tirer le meilleur rendement possible de son bien puisqu'il lui sera toujours autorisé d'apporter cinq éléments de comparaison pour démontrer que le loyer actuel est trop bon marché.

Proposition de citation

Aurélie Gandoy, Les statistiques comme preuve des loyers usuels du quartier ou de la localité et la résiliation pour des motifs économiques (arrêt TF 4A_448/2021), Newsletter Bail.ch juin 2022