unine
Université de Neuchâtel
Faculté de droit

Analyse de l'arrêt ATF 148 III 209 - TF 4A_554/2021

Pascal Jeannin, Avocat, Dr en droit

ATF 148 III 209 - TF 4A_554/2021, 2 mai 2022
I^re^ Cour de droit civil

Thèmes : *Loyer, Procédure, ATF*
Lois : *Art. 269 ss CO*

Newsletter bail.ch juillet 2022

14 juillet 2022

Contestation du loyer initial d'un immeuble ancien : fixation du loyer admissible lorsque le caractère abusif du loyer est présumé

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt commenté précise comment le juge doit procéder lorsqu'il est prouvé que le loyer initial d'un local dans un immeuble ancien est abusif, mais que les moyens de preuve fournis par les parties ne permettent pas de fixer le loyer admissible.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

L'intimée C. SA (ci-après : la bailleresse) est propriétaire d'un immeuble locatif depuis sa construction en 1965. Par contrat du 7 novembre 2017, les recourants A. et B. (ci-après : les locataires) ont pris à bail, avec effet au 1^er^ décembre 2017, un appartement de quatre pièces, situé au cinquième étage de l'immeuble précité. Le loyer mensuel initial net a été fixé à CHF 2'280.-, auquel s'ajoutait un acompte de CHF 230.- pour les frais accessoires. Selon la formule officielle de notification du loyer initial, datée du même jour, le précédent locataire payait un loyer net de CHF 1'562.- depuis 2014, ainsi qu'un acompte de charges de CHF 230.-. Le loyer initial était motivé par l'adaptation aux loyers usuels du quartier (Faits, A.)

A. et B. ont contesté le loyer initial dans les délais devant l'autorité de conciliation compétente. Ayant fait opposition à la proposition de jugement rendue par cette autorité et ayant obtenu une autorisation de procéder, ils ont déposé leur demande devant le Tribunal des baux du canton de Vaud. Ils ont conclu, en substance, à ce que le loyer initial de leur appartement soit fixé à un montant mensuel brut de CHF 1'467.30 et à ce que le trop-perçu leur soit restitué.

Par jugement du 14 septembre 2018, ledit tribunal a fixé le loyer initial admissible pour l'appartement à CHF 1'562.-, soit le montant du loyer payé par le locataire précédent. Il a considéré que l'augmentation de loyer de 46 % par rapport au loyer précédent était injustifiable compte tenu de la conjoncture économique, de sorte que les locataires avaient démontré que la hausse de loyer était certainement abusive. Il a également considéré que la bailleresse avait échoué à apporter la contre-preuve du caractère non abusif du loyer convenu. Celle-ci avait produit cinq annonces de location provenant de sites internet et des fiches comparatives concernant deux appartements, ce qui, selon le Tribunal des baux, n'était pas suffisant pour établir les loyers du quartier. Dès lors, ce dernier s'est attaché à fixer le loyer initial admissible. Il a relevé que ni les loyers du quartier, ni le rendement net (faute de production des pièces nécessaires, ce qui ne pouvait être reproché à la

bailleresse), ne pouvaient servir de critère de fixation du loyer initial. Comme aucune des parties n'avait produit de statistiques, le seul critère à disposition était le loyer acquitté par le locataire précédent.

Par arrêt du 30 octobre 2019, statuant sur appel de la bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois a annulé ce jugement et a renvoyé la cause au Tribunal des baux afin qu'il procède dans le sens des considérants. Elle lui a reproché de s'être référé au précédent loyer comme seul critère. Selon les juges cantonaux vaudois, il convenait de procéder à un nouvel examen à l'aune des statistiques, lesquelles constituaient des faits notoires, en les pondérant au besoin pour tenir compte des caractéristiques de l'objet litigieux. L'instance inférieure n'avait analysé aucun de ces éléments et n'avait pas usé de son expérience (Faits, B.a).

A la suite de l'arrêt de renvoi, le Tribunal des baux a notamment procédé à une inspection locale de l'appartement. Par jugement du 4 novembre 2020, il a fixé à CHF 1'800.- le loyer mensuel initial net dû dès le 1er décembre 2017 et a ordonné la restitution du trop-perçu. Il s'est fondé sur des données ressortant de statistiques publiées par l'Office fédéral de la statistique (OFS) relatives au « Loyer moyen par m² en francs selon le nombre de pièces, par canton » en 2017. Il a retenu, pour un logement de quatre pièces d'une surface de 103 m² dans le canton de Vaud, un loyer mensuel net de CHF 1'637.-(103 m² x CHF 15.90). Il a ensuite pondéré ce montant en fonction des caractéristiques du logement et a fixé le loyer mensuel initial net à CHF 1'800.- (Faits, B.b).

Les locataires ont appelé de ce jugement auprès du Tribunal cantonal vaudois, qui a rejeté leur appel par arrêt du 10 septembre 2021. Ils ont dès lors saisi le Tribunal fédéral d'un recours en matière civile. Ils ont conclu à la réforme de l'arrêt attaqué en ce sens que le loyer initial net soit fixé sur la base du loyer de l'ancien locataire, respectivement sur la base des statistiques, à un montant de CHF 1'562.- et que la bailleresse soit condamnée à leur restituer le trop-perçu. Subsidiairement, ils ont conclu à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants (Faits, B.b et C).

B. Le droit

Après des considérations au sujet de la recevabilité du recours (consid. 1-2), le Tribunal fédéral commence par un résumé de sa jurisprudence concernant la contestation du loyer initial d'un immeuble ancien, résultant essentiellement des ATF 139 III 13 et 147 III 431 :

L'art. 270 CO permet au locataire de contester le loyer initial. Le caractère abusif du loyer initial est déterminé soit par le critère du rendement net (art. 269 CO), soit par celui des loyers usuels dans la localité ou le quartier (art. 269a let. a CO). En principe, c'est le premier de ces critères qui est prépondérant, mais lorsque l'immeuble est « ancien », la détermination du caractère abusif du loyer initial se fait en premier lieu à l'aide du deuxième critère. L'immeuble est ancien lorsque la construction ou la dernière acquisition remonte à trente ans au moins, au moment où débute le bail ; autrement dit, ce délai de trente ans commence à courir soit à la date de la construction de l'immeuble, soit à celle de sa dernière acquisition, et doit être échu au moment où débute le bail (consid. 3.1).

Lorsque, dans la formule officielle, le bailleur s'est prévalu des loyers usuels pour justifier la hausse du loyer par rapport à celui de l'ancien locataire, il appartient au locataire de prouver le caractère abusif du loyer initial. Toutefois, le loyer initial est présumé abusif (en vertu d'une présomption de fait) lorsqu'il a été massivement augmenté par rapport au loyer précédent, soit de beaucoup plus que 10 %, et que cela ne peut s'expliquer par l'évolution du taux hypothécaire de référence ou de l'indice suisse des prix à la consommation. Le bailleur peut renverser cette présomption de fait s'il parvient à éveiller auprès du juge des doutes fondés quant à sa véracité. S'agissant d'une contre-preuve et non d'une preuve du contraire, le bailleur n'a pas besoin d'apporter la preuve du caractère conforme du loyer contesté avec les loyers usuels selon les art. 269a CO et 11 al. 1 (preuve concrète) ou al. 4 (preuve par statistiques) OBLF. Il est suffisant que le bailleur se réfère à un certain nombre de logements de comparaison et/ou à des statistiques officielles ou à des statistiques ne répondant pas aux exigences de l'art. 11 al. 4 en lien avec l'al. 1 OBLF.

Le juge cantonal doit apprécier les indices présentés par le bailleur en tenant compte de son

expérience générale de la vie et de sa connaissance du marché local (consid. 3.2.1).

S'il arrive à la conclusion que le bailleur a éveillé des doutes fondés sur la présomption, celle-ci tombe. Dans ce cas, il incombe au locataire de prouver le caractère abusif du loyer initial à l'aide de cinq objets comparables ou d'une statistique officielle. En revanche, si le bailleur ne parvient pas à éveiller des doutes fondés, la présomption du loyer abusif s'applique en faveur du locataire et le loyer convenu est considéré comme abusif (consid. 3.2.2).

Dans ce cas, il incombe au juge de fixer lui-même le loyer initial. En effet, sous peine de commettre un déni de justice, il doit arrêter un loyer même si les parties n'ont pas apporté de moyens de preuve. Le Tribunal fédéral se pose ainsi la question de savoir comment le juge doit procéder pour fixer le loyer initial si les parties n'ont pas fourni d'éléments pertinents.

Dans l'ATF 139 III 13, le Tribunal fédéral a considéré que les parties n'avaient pas fourni d'éléments permettant de fixer le loyer initial et qu'il était alors conforme au droit fédéral de s'en tenir au loyer payé par l'ancien locataire.

Dans le présent arrêt, le Tribunal fédéral précise que tel ne doit toutefois pas être systématiquement le cas. Le juge jouit d'une grande marge d'appréciation pour fixer le loyer initial dans un cas concret. En l'absence d'éléments permettant de fixer le loyer selon l'art. 11 OBLF, même lorsque le défaut est imputable au bailleur, il y a lieu de procéder comme suit :

En l'absence de tout élément de preuve, il faut s'en tenir au loyer payé par le précédent locataire.

S'il existe d'autres éléments, comme des statistiques cantonales ou communales, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, il y a lieu d'en tenir compte et de pondérer les chiffres qui en résultent en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du montant du loyer payé par le précédent locataire, ainsi que de la connaissance du marché local et de l'expérience du juge (consid. 3.2.3).

Le Tribunal fédéral continue par constater qu'en l'occurrence, le logement litigieux se trouve dans un immeuble ancien et que le critère des loyers usuels du quartier est donc prioritaire, critère que l'intimée a d'ailleurs invoqué dans la formule officielle. Le loyer initial a été qualifié d'abusif. Au vu de l'augmentation de loyer de 46 % par rapport au loyer du précédent locataire, le loyer initial était présumé abusif. La bailleresse n'a pas fourni d'éléments suffisants pour éveiller auprès du juge des doutes fondés quant à la véracité de cette présomption, de sorte que cette présomption s'appliquait. Il appartenait ainsi aux juges du Tribunal des baux de procéder eux-mêmes à la fixation du loyer initial (consid. 3.3).

Ces éléments ne sont pas contestés par les locataires. Toutefois, ceux-ci s'en prennent à la manière dont les instances inférieures ont fixé le loyer initial. Tout d'abord, ils soutiennent que la bailleresse n'ayant pas fourni d'élément permettant aux juges d'arrêter le loyer, ces derniers devaient s'en tenir au loyer payé par le précédent locataire. Ensuite, ils font valoir que les statistiques utilisées par les juges ne sauraient être considérées comme des statistiques au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF et ne pouvaient être appliquées.

En l'occurrence, le Tribunal fédéral considère qu'étant donné la présence des statistiques de l'OFS, que le Tribunal des baux a appliquées, on ne se trouvait pas dans le cas de figure de l'absence de tout élément de preuve concernant le loyer initial. Les statistiques de l'OFS précitées ne satisfont certes pas aux exigences de l'art. 11 al. 4 en lien avec l'al. 1 OBLF. Pour ce faire, elles auraient dû contenir des données chiffrées suffisamment différenciées et dûment établies sur l'emplacement, la dimension, l'équipement et l'état de la chose louée, de même que sur la période de construction, et tenir compte de l'évolution récente des loyers. Toutefois, en se fondant sur ces statistiques et en les pondérant avec les caractéristiques de l'appartement litigieux, en faisant usage de son expérience et de sa connaissance du marché locatif cantonal, l'instance précédente n'a pas violé le droit fédéral (consid. 4.1 et 4.2).

Les recourants s'en prennent également au choix des statistiques de l'OFS précitées et la manière dont elles ont été appliquées. Ils font encore valoir que le loyer mensuel net ressortant des

statistiques appliquées, soit CHF 1'637.-, avait été pondéré de manière arbitraire en l'occurrence pour aboutir au montant de CHF 1'800.-. Le Tribunal fédéral rejette toutefois ces griefs (consid. 4.3 et 4.4).

Le Tribunal fédéral considère dès lors que le recours doit être rejeté et que les recourants prendront solidairement à leur charge les frais judiciaires et verseront, également solidairement entre eux, une indemnité de dépens à la bailleresse intimée (consid. 5).

III. Analyse

La leçon à tirer de l'arrêt est à notre sens la suivante : lorsqu'en cas de contestation du loyer initial d'un immeuble ancien, la présomption de fait du caractère abusif du loyer s'applique et que le loyer initial contesté doit être annulé, le tribunal ne peut en principe se contenter de fixer le loyer initial au montant du loyer précédent. Il doit tenir compte des statistiques officielles, même non conformes aux exigences de l'art. 11 al. 4 OBLF, et pondérer les chiffres qui en résultent en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du montant du loyer payé par le précédent locataire, ainsi que de sa connaissance du marché local et de son expérience. Il doit procéder ainsi même si aucune des parties n'a mis à disposition des moyens de preuve permettant de fixer le loyer initial. C'est uniquement lorsqu'il n'existe aucun élément de preuve à ce sujet que le tribunal peut fixer le loyer initial contesté au même montant que le loyer payé par le locataire précédent.

La deuxième hypothèse, à savoir « l'absence de tout élément de preuve », est en réalité désormais inexistante, à tout le moins pour les logements : les statistiques « Loyer moyen par m^2 en francs selon le nombre de pièces, par canton » de l'OFS, que le Tribunal des baux du canton de Vaud a appliquées, sont régulièrement mises à jour et contiennent des données pour tous les cantons (https ://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement/logements/logements-locataires.assetdetail.20784935.html ; dernière consultation : 27.06.2022). Il s'agit de faits notoires (art. 151 CPC), car elles sont librement disponibles. Il n'y aura donc, de fait, plus de situation d'absence de tout élément de preuve et le tribunal de première instance n'a plus d'« excuse » pour ne pas fixer lui-même le loyer. Ceci est plutôt une mauvaise nouvelle pour les locataires. Les données statistiques sont certes disponibles pour tout le monde, mais le tribunal devra les pondérer en fonction de sa connaissance du marché local et son expérience, critères ne se démarquant pas par un degré de prévisibilité particulièrement élevé…

On dit parfois que l'informatique permet de résoudre tous les problèmes qui n'existaient pas encore avant l'existence de l'informatique. Le présent arrêt permet de constater qu'il en va, dans une certaine mesure, de même pour la jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de contestation du loyer initial : notre Haute Cour résout, par cet arrêt, une problématique qui résulte en réalité essentiellement de sa jurisprudence antérieure.

La problématique face à laquelle se trouvait le Tribunal fédéral peut être résumée comme suit. Si le critère du rendement net est prépondérant, le locataire prouvera le rendement net admissible pour l'appartement ou le local commercial dont le loyer est litigieux (ATF 147 III 14, consid. 6.1) et si le critère des loyers usuels est prépondérant, il prouvera le loyer usuel dans la localité ou dans le quartier où est situé le local en question (p. ex. TF, 24.04.2009, 4A_573/20089, consid. 2). Le deuxième critère est de fait inapplicable, essentiellement en raison des exigences strictes posées par le Tribunal fédéral lui-même, en particulier en ce qui concerne le caractère comparable des objets (CONOD, DB 2016 n°12, N 8 ; SOMMER, Kündigung zur Erzielung eines höheren Mietzinses, MRA 4/2011, p. 77 ss). Il est, pour ainsi dire, en état de mort clinique. Les ATF 139 III 13 et 147 III 431 permettent, dans une certaine mesure, de le « réanimer » dans le contexte de la contestation du loyer initial : lorsque l'augmentation par rapport au loyer payé par le locataire précédent est « massive » – ce terme n'a pas encore été défini précisément par le Tribunal fédéral – et que cette augmentation ne peut s'expliquer par l'évolution du taux hypothécaire de référence ou de l'indice suisse des prix à la consommation, le loyer est présumé de fait abusif (ATF 147 III 431, consid. 3.3.1).

Cette jurisprudence a cependant pour conséquence que si cette présomption s'applique – et que le bailleur ne réussit pas à la renverser – le caractère abusif du loyer initial est prouvé, mais le loyer admissible ne l'est pas. Le Tribunal fédéral a donc dû trouver un mécanisme permettant d'établir ce

loyer.

Comme déjà observé (JEANNIN, 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. 6), il aurait été possible d'assouplir les exigences concernant la preuve des loyers usuels. Il n'aurait ainsi probablement pas été nécessaire de passer par l'introduction d'une présomption de fait en cas d'augmentation massive des loyers, ce qui aurait, à son tour, évité le problème de savoir ce qui se passe lorsque le loyer doit être présumé abusif mais que les loyers usuels dans la localité, respectivement le quartier, ne sont pas prouvés. Toutefois, le Tribunal fédéral semble considérer comme immuables les exigences concernant la preuve des loyers usuels selon l'art. 269a let. a CO, ce qui nous paraît regrettable.

Proposition de citation

Pascal Jeannin, Contestation du loyer initial d'un immeuble ancien : fixation du loyer admissible lorsque le caractère abusif du loyer est présumé (arrêt TF 4A_554/2022), Newsletter Bail.ch juillet 2022