unine
Université de Neuchâtel
Faculté de droit

Analyse de l'arrêt TF 4A_271/2022

Philippe Conod, Avocat spécialiste FSA droit du bail, Dr en droit

TF 4A_271/2022, 15 août 2023
I^re^ Cour de droit civil

Thèmes : *Loyer*
Lois : *Art. 269a CO, Art. 11 OBLF*

Newsletter bail.ch octobre 2023

12 octobre 2023

Adaptation du loyer en cours de bail fondée sur les loyers du quartier

I. Objet de l'arrêt

Bail indexé se renouvelant ensuite d'année en année. Le bailleur peut-il procéder à une hausse de loyer en cours de bail en se fondant sur les loyers usuels du quartier ?

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Par contrat daté du 3 juillet 1979, le locataire a pris à bail un appartement de 3 pièces dans le quartier des Acacias à Genève pour une durée initiale d'une année et six mois, renouvelable ensuite tacitement d'année en année.

Ensuite d'un accord transactionnel du 17 août 2010, le bail s'est transformé en un bail indexé du 1^er^ avril 2010 au 31 mars 2015 se renouvelant tacitement d'année en année.

Par avis de majoration du 7 décembre 2018, le loyer annuel a été porté de CHF 8'400.- à CHF 13'200.- à partir du 1^er^ avril 2019, hausse justifiée par les loyers usuels du quartier.

La hausse de loyer a été contestée.

En première instance, les bailleurs ont produit quatre exemples de loyers comparatifs puis trois exemples supplémentaires.

Le locataire a pour sa part principalement requis une baisse de loyer fondée sur la variation du taux de l'intérêt hypothécaire puis, reconventionnellement et à titre défensif, la production d'un calcul de rendement.

Les bailleurs ont répliqué en déclarant compenser la baisse du taux de l'intérêt hypothécaire par une augmentation des charges d'exploitation.

Par jugement du 27 juillet 2021, le loyer a été fixé à CHF 7'116.- par an, charges non comprises, arrêt confirmé par la Chambre de baux à loyer de la Cour de justice du canton de Genève le 16 mai 2022.

Les bailleurs ont recouru au Tribunal fédéral.

Dans le cadre de la procédure devant notre Haute Cour, le locataire a renoncé à la demande de baisse de loyer qu'il avait obtenue. Restait dès lors seule litigieuse la question de la majoration du loyer demandée par les recourants.

B. Le droit

Alors que les premiers juges avaient exclu que les bailleurs puissent motiver une hausse de loyer sur la base d'un facteur absolu, la Cour de justice a considéré qu'il n'était pas nécessaire de trancher cette question dans la mesure où l'augmentation voulue par les bailleurs n'était de toute façon pas justifiée du fait que les exemples comparatifs produits par les bailleurs n'étaient pas admissibles.

Le Tribunal fédéral commence par réaffirmer le principe selon lequel seule la méthode relative est applicable pour déterminer si une adaptation de loyer en cours de bail est admissible. Ce n'est qu'exceptionnellement que bailleurs et locataires peuvent invoquer la méthode absolue à l'appui d'une hausse de loyer, respectivement d'une baisse de loyer (ATF 142 III 568, consid. 1.2. et 1.3 et la jurisprudence citée).

Par exemple, selon le Tribunal fédéral, un bailleur peut justifier une augmentation de loyer par l'évolution à la hausse des loyers comparatifs pour autant qu'une période suffisamment longue au regard des lois de la statistique se soit écoulée, celui-ci n'ayant toutefois pas fixé de durée précise.

Dans l'ATF 123 III 76, le Tribunal fédéral avait admis, en matière de bail à loyer indexé, que bailleurs et locataires pouvaient se prévaloir de la méthode absolue pour majorer le loyer à l'échéance de la période d'indexation ou ultérieurement après reconduction tacite du bail. Se référant à l'ATF 147 III 32, le Tribunal fédéral rappelle toutefois qu'un locataire, à l'appui d'une demande de baisse de loyer, ne peut pas invoquer la méthode absolue à l'expiration de la durée initiale du bail indexé, revenant ainsi sur la jurisprudence de l'ATF 123 III 76.

Dans l'ATF 147 III 32, le Tribunal fédéral a en effet refusé de donner au locataire cette possibilité estimant que cela permettrait, en quelque sorte, d'ultérieurement contester le loyer initial (voir BOHNET/CONOD, Modifications du loyer à l'expiration de la durée initiale du bail indexé, Newsletter bail.ch février 2020). La Cour d'appel avait renoncé à trancher la question de savoir si un bailleur pouvait invoquer directement un facteur absolu à l'appui d'une majoration de loyer, considérant que l'action des locataires devait de toute manière être rejetée dans la mesure où les exemples de loyers comparatifs produits n'étaient pas pertinents. Le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur la question et traite le recours des bailleurs uniquement sous l'angle de l'examen des exemples de loyers comparatifs produits par les bailleurs.

Après avoir rappelé les principes régissant la preuve des loyers usuels (art. 11 al. 1 OBLF : emplacement, dimension, équipement, état et année de construction en tenant compte de l'évolution récente du loyer au regard du taux hypothécaire et de l'ISPC), le Tribunal fédéral précise que la détermination des caractéristiques des appartements de comparaison est une question de droit que le Tribunal fédéral examine librement.

Dans le cas d'espèce, les bailleurs faisaient valoir trois griefs : ceux concernant l'appartement litigieux, ceux ayant trait aux autres appartements censés refléter les loyers du quartier et finalement celui relatif au le refus de prendre en compte les statistiques cantonales.

Dans le cas d'espèce, l'état de l'appartement était vétuste, les murs, peintures et plancher datant de plus de 40 ans. Concernant les exemples de comparaison produits, cinq appartements ne pouvaient entrer en ligne de compte dans la mesure où ils étaient beaucoup plus récents que l'immeuble construit entre 1912 et 1913. L'appartement 4 d'une surface de 65 m^2 avait une surface nettement plus grande que celle de l'appartement litigieux et devait être écarté, tout comme l'appartement 6 disposant d'une cuisine récente et équipée alors que l'appartement litigieux disposait d'une cuisine ancienne non agencée, non équipée. Le Tribunal fédéral renonce au surplus à se poser la question de savoir s'il ne fallait pas admettre un nombre inférieur aux cinq exemples requis par la jurisprudence dans la mesure où il n'y a même pas trois exemples de loyers de comparaison qui pouvaient entrer en considération.

Si le Tribunal fédéral fait référence à la doctrine majoritaire qui considère que le critère des loyers comparatifs est en quelque sorte « en état de mort clinique » et qu'il conviendrait d'assouplir les exigences jurisprudentielles (notamment JEANNIN, Contestation du loyer initial d'un immeuble ancien : fixation du loyer admissible lorsque le caractère abusif du loyer est présumé [TF 4A_554/2022], Newsletter Bail.ch juillet 2022, p. 4 ; CONOD, DB 2016, N 12, note 8 p. 30/31 ; CONOD, DB 2013, N 13, note 10 p. 30 ; SOMMER, Kündigung zur Erzielung eines höheren Mietzinses [TF 4A_448/2009], MRA 2/2011, p. 85/86 ; SOMMER ; Kündigung aus wirtschaftlichen Gründen [TF 4A_612/2012], MRA 2/2013, p. 61/62) et qu'un assouplissement est indispensable (JEANNIN, Fardeau de la preuve pour la contestation du loyer initial d'un immeuble ancien [TF 4A_183/2020], Newsletter Bail.ch juillet 2021, p. 6), il renonce cependant à discuter d'un éventuel assouplissement des exigences, respectivement des critères dans la mesure où le Parlement s'est saisi de la question.

Concernant les statistiques fédérales invoquées par les recourants, le Tribunal fédéral, confirmant une jurisprudence constante, considère qu'il n'existe pas de statistiques officielles suffisamment différenciées à Genève qui pourraient entrer en ligne de compte. De plus, il s'agit d'une hausse de loyer et non pas d'une contestation du loyer initial dans quel cas, le Tribunal peut tenir compte des statistiques, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF et cela en l'absence de tout autre élément de preuve.

Le recours des bailleurs est dès lors rejeté.

III. Analyse

Une hausse de loyer en cours de bail respectivement une demande de baisse en cours de bail s'examine, de jurisprudence constante, au regard de la méthode relative. La méthode absolue s'applique à titre défensif uniquement.

Toutefois, le Tribunal fédéral avait admis un certain nombre d'exceptions au principe : contestation du loyer initial, vente de l'immeuble, écoulement d'une période suffisamment longue depuis la dernière fixation du loyer lorsque le bailleur ne parvient pas à obtenir un rendement équitable après avoir épuisé tous les facteurs relatifs de hausse (CdB 2007, p. 75), réserve de hausse formulée par le bailleur fondée sur un facteur absolu, fixation du loyer après la sortie de l'immeuble du contrôle étatique.

Le Tribunal fédéral avait également admis cette possibilité tant pour le bailleur que pour le locataire à l'échéance d'un bail échelonné (ATF 121 III 397) ou indexé (ATF 123 III 76).

Dans l'ATF 147 III 32, le Tribunal fédéral a considéré que le locataire ne pouvait invoquer que des critères relatifs à l'appui d'une demande de baisse de loyer à l'échéance, ce qui nous paraît plus relever d'un changement de jurisprudence que d'une précision de jurisprudence comme l'indique le Tribunal fédéral (BOHNET/CONOD, Modification du loyer à l'expiration de la durée initiale du bail indexé, Newsletter Bail.ch février 2020).

Dans le cas d'espèce, alors que le Tribunal des baux n'autorisait pas le bailleur à invoquer un critère absolu à l'appui d'une hausse de loyer dans le cas d'un bail indexé ou ensuite renouvelé d'année en année, le Tribunal fédéral renonce à se prononcer sur la question, le recours du bailleur étant en effet voué à l'échec du fait de l'absence d'éléments de comparaison probants.

Tout en relevant qu'un bailleur pourrait justifier une augmentation de loyer par l'évolution à la hausse des loyers des quartiers lorsqu'il s'est écoulé une période suffisamment longue depuis la dernière fixation du loyer, le Tribunal fédéral précise qu'il n'a, jusqu'à ce jour, pas fixé de durée précise. Ceci n'est pas tout à fait exact dans la mesure où le Tribunal fédéral avait admis une hausse de loyer basée sur des statistiques bâloises (statistiques admises au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF) et qu'une période de 7 ans suffisait (TF 4A_669/2010 du 28.04.2011).

Dans un arrêt quelque peu antérieur, le Tribunal fédéral avait considéré que l'écoulement d'une période de 8 ans depuis la dernière fixation du loyer n'engendrait pas une situation exceptionnelle qui aurait permis au locataire de se prévaloir de la méthode absolue à l'appui de sa demande de baisse.

Pour Lachat, sans autre circonstance pertinente, une période de 8 ans devrait constituer un minimum (LACHAT/STASTNY, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 698).

Le Tribunal fédéral s'épargne donc la question de devoir trancher s'il y avait possibilité ou non d'invoquer, à l'appui de la hausse le loyer comparatif, voire de préciser ce qu'il entend par longue période. En effet, faute d'éléments de comparaison suffisants et probants, le recours des bailleurs était dénué de toute chance.

Sur le fond, le Tribunal fédéral rappelle les principes de l'art. 11 OBLF et sa jurisprudence. Les éléments de comparaison doivent présenter « les mêmes caractéristiques que le logement litigieux quant au critère de l'art. 11 al. 1 OBLF, soit quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction, en tenant compte de l'évolution récente de leur loyer au regard du taux hypothécaire et de l'Indice Suisse des Prix à la Consommation ».

L'appartement du locataire comprend une surface de 45 m^2 dans un immeuble construit entre 1912 et 1913. La cuisine était ancienne, non agencée, non équipée, tout comme la salle de bains, les WC séparés, respectivement les installations électriques.

L'état de l'appartement peut être qualifié de vétuste à juste titre.

Tout en relevant que la dimension de l'appartement et l'indication du nombre de pièces étaient des données importantes, voire primordiales pour les appartements de petites pièces, le Tribunal fédéral, tout comme la Cour d'appel, considère qu'aucun des exemples de comparaison produits par les bailleurs ne pouvait être admis au vu des différences importantes au niveau de l'état des appartements, de la surface et de l'équipement.

Les bailleurs avaient requis une inspection locale en première instance mais y avaient renoncé lors de l'audience devant le Tribunal des baux. Au vu de l'état du dossier et faute d'éléments nouveaux depuis l'audience devant le Tribunal des baux, c'est à juste titre que la requête d'inspection locale avait été rejetée en appel. Le fait même que les bailleurs aient renoncé à une inspection locale pouvait laisser supposer que les bailleurs pensaient qu'une vision locale ne serait pas en leur faveur.

Les recourants mettaient en avant la quasi-impossibilité d'établir les loyers du quartier au moyen d'exemples comparatifs au vu des exigences posées par la jurisprudence.

Le Tribunal fédéral admet une nouvelle fois qu'il est « ardu » d'établir les loyers du quartier au moyen d'exemples comparatifs faisant référence notamment à la doctrine majoritaire, qui considère que ce critère était en état de mort clinique.

Le Parlement étant saisi d'une initiative parlementaire intitulée « Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante » (17.493 du 29 septembre 2017) visant la modification de l'art. 269a CO pour y inscrire les critères de comparaison destinés à prouver le caractère usuel du loyer dans la localité ou le quartier, le Tribunal fédéral n'entend pas anticiper les résultats.

Dans tous les cas, le Tribunal fédéral relève que cela n'aurait rien changé pour les recourants au vu des éléments de comparaison produits.

Enfin, c'est également à juste titre que le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur les statistiques genevoises, considérant de jurisprudence constante que celles-ci n'étaient pas suffisamment différenciées.

Bref, rien de nouveau sous le soleil.

Toutefois, dans le cadre des loyers du rendement net et du taux de rendement admissible, le Tribunal fédéral avait d'abord considéré que c'était une affaire à régler dans le cadre parlementaire avant de se raviser et de modifier le taux de rendement admissible.

A lire l'arrêt, le Tribunal fédéral ne paraît pas vouloir faire un pas du même genre, laissant cette responsabilité au Parlement. Peut-être qu'un jour un bailleur arrivera à réunir suffisamment d'éléments de comparaison qui satisferont « presque » aux critères posés par le Tribunal fédéral pour que celui-ci adoucisse ses exigences.

Proposition de citation

Philippe Conod, Adaptation du loyer en cours de bail fondée sur les loyers du quartier (arrêt 4A_271/2022), Newsletter Bail.ch octobre 2023