

Résumé et analyse

Réserve de hausse de loyer ;
méthode de calcul

Proposition de citation :

Patricia Dietschy-Martenet, Diminution de loyer
en cours de bail et réserve de hausse (arrêt
4A_549/2016), Newsletter Bail.ch mai 2017Art. 269, 269a lit. a et c CO ;
247 CPC

Diminution de loyer en cours de bail et réserve de hausse

Patricia Dietschy-Martenet

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt porte sur la méthode de calcul applicable en cas de diminution de loyer en cours de bail lorsque le contrat contient une réserve de hausse.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

A.A. et B.A. sont locataires depuis 2002 d'un appartement de 4,5 pièces loué par C. Le contrat daté du 23 avril 2002 indique un loyer mensuel net de CHF 1'460.- plus un acompte de frais accessoires de CHF 210.-. Le chiffre 3 du contrat précise que le loyer net est basé sur un taux hypothécaire de 4%, une hausse des coûts compensée jusqu'en mai 1991 et un indice des prix à la consommation, d'avril 1991, de 127,2 points (base : décembre 1982 = 100). Il est indiqué que la réserve légale de hausse s'élève actuellement à 12,44%, soit de 0% pour la non-répercussion du taux hypothécaire, de 5,58% pour la non-répercussion de la hausse de coûts et de 6,86% pour la non-répercussion de l'augmentation de l'IPC (127,2 à 149 points). En septembre 2013, les locataires ont réclamé une diminution de loyer en se fondant sur la baisse de 2% du taux hypothécaire de référence. La bailleresse a refusé la baisse au motif qu'elle pourrait même augmenter le loyer en raison de la compensation de la hausse des coûts et de l'IPC. Les locataires ont saisi l'autorité de conciliation puis le Tribunal des baux d'une demande en réduction de loyer de 16,85%, c'est-à-dire de CHF 1'460.- à CHF 1'213.95, dès le 1^{er} février 2014. L'action des locataires a été rejetée, au motif que le montant – non contesté – de la baisse réclamée était compensé par la réserve de hausse de la bailleresse figurant dans le contrat. Saisi par les locataires, le Tribunal cantonal du canton de Fribourg a partiellement admis l'appel et a réduit le loyer mensuel, dès le 1^{er} février 2014, de 2,05%, soit CHF 29.95, correspondant à une baisse de loyer de CHF 1'460.- à CHF 1430,05. Il a estimé que la hausse des coûts entre 2003 et 2012 s'élevait à 2,36% et que ce taux devait s'ajouter aux 12,44% réservés dans le contrat. Au total, les locataires avaient donc droit à une baisse de 2,05% (16,85% – 12,44% – 2,36%). Les locataires recourent au Tribunal fédéral, qui confirme la décision attaquée.

B. Le droit

Les locataires contestent que la réserve de hausse de 12,44% figurant dans le contrat soit matériellement justifiée. La cour cantonale a considéré que la réserve de hausse litigieuse était prouvée, dans la mesure où cette réserve correspondait arithmétiquement à la possibilité non

contestée d'augmenter le loyer en fonction du renchérissement et n'apparaissait pas excessive au regard de la hausse des coûts entre 1991 et 2002.

Le Tribunal fédéral rappelle que le loyer initial est en principe contrôlé selon la méthode absolue. Une réserve de hausse figurant dans le contrat de bail doit donc se référer à cette méthode et ne peut concerner que des motifs indépendants des relations contractuelles concrètes entre les parties. Le bailleur peut ainsi se prévaloir du fait que le loyer initial ne lui procure pas un rendement net suffisant (art. 269 CO), qu'il ne correspond pas aux loyers du quartier (art. 269a lit. a CO) ou qu'il ne se situe pas dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais (art. 269a lit. c CO). Les parties peuvent cependant aussi maintenir les bases de calcul du loyer payé par le précédent locataire et soumettre le loyer à la méthode relative. Dans ce cas, la réserve de hausse peut se rapporter au fait que la hausse des prix ou l'augmentation des coûts ont été insuffisamment répercutées. Il faut alors que le bailleur ait repris les bases de calcul relatives au loyer du précédent locataire dans le nouveau loyer. Celui-ci ne peut plus être calculé par référence à la méthode absolue. Seule la méthode relative est applicable. Le locataire peut en effet partir du principe que le loyer convenu dans le contrat ou qui a été adapté par la suite procure au bailleur un montant admissible et suffisant, dans la mesure où le bailleur n'a pas fait de réserve expresse à ce propos (art. 18 OBLF ; ATF 118 II 124, JdT 1993 I 643). La méthode relative prime donc la méthode absolue, aussi longtemps que l'application de cette méthode n'aboutit pas à un rendement excessif selon la méthode absolue. Une application mixte des deux méthodes est dans tous les cas exclue. Le bailleur ne peut pas déterminer le montant du loyer initial sur la base de la méthode absolue et augmenter celui-ci de manière considérable en se prévalant de motifs relatifs qui se rapporteraient aux relations contractuelles avec le précédent locataire (voir, pour un résumé, TF, 07.08.1995, 4C.391/1994 c. 2c, mp 1995 p. 212).

Même dans les procédures qui, comme en l'espèce, sont soumises à la maxime inquisitoire sociale, les parties doivent collaborer activement en renseignant le juge sur les faits de la cause et en indiquant les moyens de preuve propres à établir ceux-ci (ATF 141 III 569 c. 2.3.2 ; TF, 16.12.2014, 4A_561/2014 c. 3.1.2). Le juge n'est soumis qu'à un devoir d'interpellation accru, de sorte qu'il revient aux parties, comme dans la maxime des débats de la procédure ordinaire, de présenter les éléments factuels et probatoires pertinents. Le tribunal interroge les parties pour s'assurer que leurs allégués de fait et offres de preuves sont complets. Il ne se livre en revanche à aucune investigation de sa propre initiative. Lorsque les parties sont représentées par des avocats, le tribunal doit faire preuve de retenue, comme dans un procès soumis à la procédure ordinaire (ATF 141 III 569 c. 2.3.1 ; TF, 27.01.2016, 4A_333/2015 c. 6.1 et les références citées).

En l'espèce, la bailleuse a motivé la réserve de hausse contenue dans le contrat par le fait qu'elle n'avait pas répercuté la hausse des coûts et le renchérissement depuis 1991. Elle s'est donc prévaluée de motifs de hausse relatifs et a clairement exprimé souhaiter maintenir les bases de calcul du loyer du précédent locataire. La réserve de hausse repose sur la déclaration simple que les locataires paieraient le même loyer que le précédent et que ce dernier payait un loyer qui n'était pas abusif mais qui n'avait pas été adapté à la hausse des coûts et au renchérissement depuis 1991. Lorsque la bailleuse s'est référée à cette réserve de hausse dans la procédure en diminution de loyer, elle a présenté les allégations nécessaires et pertinentes à cette fin. Les locataires ne reprochent pas à la cour cantonale un établissement arbitraire des faits. Ladite cour a constaté que le Tribunal des baux avait tenu la réserve de hausse comme valable sur la forme, ce qui n'est plus contesté. Elle a également retenu que les locataires avaient invoqué, dans leur mémoire d'appel, que le Tribunal des baux avait admis de manière erronée le bien-fondé matériel de la hausse des coûts. D'après les locataires, la maxime inquisitoire sociale imposait au Tribunal des baux d'inviter la bailleuse à produire les pièces nécessaires à l'évolution des frais d'entretien effectifs. D'après les constatations de la cour cantonale, les locataires n'ont soulevé qu'en appel le fait que la bailleuse n'avait pas prouvé que la réserve de hausse était justifiée d'un point de vue matériel – et ce grief n'a par ailleurs

été invoqué que par rapport à la hausse des coûts et non au renchérissement également réservé dans le contrat.

L'examen du bien-fondé d'une réserve de hausse qui se rapporte à des critères relatifs ne peut pas se faire sans connaître les contours de la relation contractuelle avec le précédent locataire. Les locataires auraient dû contester la validité matérielle de la réserve de hausse en se référant à la relation contractuelle du précédent locataire, comparée à la leur. D'après les constatations de la cour cantonale, qui lie le Tribunal fédéral, les locataires, représentés par un avocat, n'ont pas présenté d'allégations en ce sens. La bailleuse n'était donc pas dans l'obligation de présenter des explications complémentaires au sujet du rapport contractuel précédent et d'offrir des moyens de preuve à cet égard. Il n'appartenait pas non plus à la cour cantonale précédente ou au tribunal de première instance, dans le cadre de la maxime inquisitoire sociale, d'inviter la bailleuse à détailler ses allégations ou à présenter des moyens de preuve. Le recours en matière civile se révèle ainsi mal fondé ; il est rejeté.

III. Analyse

Cet arrêt est l'occasion de rappeler les principes applicables en matière de réserve de hausse. Tout d'abord, l'art. 18 OBLF impose une exigence de clarté, soit que la réserve soit exprimée en francs ou en pourcent du loyer ; à défaut, elle est nulle. Ensuite, la réserve doit être contestée au moment où le bailleur la fait valoir et non dans le cadre d'une action en contestation du loyer initial ou d'une hausse de loyer notifiée en cours de bail¹. La doctrine majoritaire considère dès lors que la réserve ne doit pas nécessairement figurer dans le formulaire officiel, qu'il s'agisse de la notification du loyer initial ou d'une hausse de loyer² ; il suffit qu'elle figure respectivement dans le contrat de bail ou dans une lettre d'accompagnement.

Lorsque la réserve de hausse, contenue dans le bail, se fonde sur des motifs absolus (rendement brut ou net ou loyers du quartier, art. 269 et 269a lit. a et c CO), l'examen du loyer, lorsque la réserve est invoquée par le bailleur en cours de bail, doit s'effectuer d'après la méthode absolue³. Il s'agit de contrôler le loyer pour lui-même, sans tenir compte de l'évolution dans le temps dudit loyer⁴. Si, à l'inverse, la réserve de hausse se réfère à des critères relatifs, liés au rapport contractuel précédent, la méthode relative, qui a pour fondement la confiance éveillée chez le cocontractant⁵, l'emporte en bonne logique sur la méthode absolue : le contrôle du loyer a lieu en tenant compte de l'évolution de celui-ci au cours de la relation contractuelle, du locataire précédent et du locataire actuel.

Pour terminer, il faut relever la problématique liée à l'allégation des faits et à la présentation des moyens de preuve évoquée dans cet arrêt, qui rappelle qu'il appartient aux parties de présenter les éléments factuels et probatoires pertinents, même lorsque la maxime inquisitoire sociale s'applique, et à plus forte raison en cas de représentation par un avocat. A ce sujet, nous renvoyons le lecteur au commentaire de la Newsletter du mois dernier⁶.

¹ TF, 26.07.1995, SJ 1996 p. 5, c. 3b/cc ; TF, 09.03.1994, DB 1994 N 18 ; FETTER, La contestation du loyer initial, thèse, Berne 2005, p. 92 s. N 200.

² CPra Bail-DIETSCHY-MARTENET, art. 270 CO N 79 ; FETTER, op. cit., p. 92 s. N 200 ; LCHAT, Bail à loyer, Lausanne 2008, p. 533 s. ; CPra Bail-MARCHAND, art. 269d CO N 26 ; ZHRADNIK, Fragen im Zusammenhang mit der Anfechtung der Anfangsmiete und der Formularpflicht, mp 2014 p. 267 ss, p. 290 s. D'un avis différent : BSK OR I-WEBER, art. 270 CO N 13 ; SVIT-K, art. 269d CO N 71.

³ ATF 118 II 124 c. 4b, JdT 1993 I 643.

⁴ ATF 120 II 240 c. 2.

⁵ ATF 120 II 240 c. 2.

⁶ BOHNET/JEANNIN, A ne pas confondre : maxime inquisitoire et maxime d'office, arrêt 4A_36/2017, Newsletter bail.ch avril 2017.