

Tribunal fédéral – 4A_491/2012 (destiné à la publication)

**Ire Cour de droit civil
Arrêt du 6 décembre 2012**

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Philippe Conod, contestation du loyer initial : fardeau de la preuve lorsque le bailleur s'est prévalu des loyers usuels dans la formule officielle.

Newsletter Bail.ch février 2013

Newsletter février 2013

Contestation du loyer initial ; immutabilité des motifs invoqués sur la formule officielle ; fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer initial

**Art. 8 CC ; 269a lit. a
270 CO**

Contestation du loyer initial : fardeau de la preuve lorsque le bailleur s'est prévalu des loyers usuels du quartier ou de la localité dans la formule officielle pour justifier la hausse du loyer.

Philippe Conod

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt examiné ici traite de la problématique de la répartition du fardeau de la preuve en matière de contestation du loyer initial lorsque l'examen porte sur les loyers comparatifs.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

H.X. et F.X. ont pris à bail un appartement de 5 pièces avec hall, cuisine agencée, salle de bain/WC séparé et salle de douche, à Pully. Le loyer mensuel net était fixé à fr. 1'900.- plus frais d'eau chaude, chauffage et frais accessoires. Le loyer initial mensuel passant ainsi de fr. 1'323.- à fr. 1'900.-, l'augmentation de loyer était motivée par « l'adaptation aux loyers usuels de la localité ou du quartier (art. 269 lit.a CO) ».

Les locataires ont contesté en temps utile le loyer initial convenu. En cours d'instance, la bailleuse a produit les fiches comparatives concernant sept appartements sis à Pully. Par jugement du 4 juin 2007, le Tribunal des baux a, sur la base d'un calcul tenant compte de divers facteurs, ramené le loyer initial mensuel à fr. 1'132.-.

La Chambre des recours du Tribunal cantonal a été saisie d'un recours de la bailleuse tendant à ce que le loyer initial net de l'appartement soit fixé à fr. 1'900.- par mois et d'un recours joint des locataires qui voulaient que le loyer initial net soit réduit à fr. 1'015.35 par mois. La Chambre des recours, par arrêt du 1^{er} octobre 2008, a jugé que la défenderesse avait fourni un nombre d'exemples comparatifs pertinents suffisant et a réformé le jugement, le loyer mensuel étant ainsi fixé à fr. 1'900.-. Par arrêt du 24 avril 2009 (TF, 4A_573/2008), le Tribunal fédéral a partiellement admis le recours et retourné la cause à l'autorité inférieure. Il a considéré qu'il n'était pas en mesure de se prononcer sur les critiques des locataires, le dossier étant ainsi renvoyé pour une nouvelle décision devant décrire de façon précise les comparaisons effectuées pour établir les loyers usuels.

Par arrêt du 7 octobre 2009, la Chambre des recours a, à son tour, renvoyé l'affaire au Tribunal des baux pour nouvelle instruction.

Par jugement du 3 février 2011, le Tribunal des baux a fixé le loyer initial mensuel net dû par les locataires à fr. 1'323.-, la bailleuse devant au surplus leur rembourser les sommes payées au-delà dudit montant, soit fr. 33'175.50.

Le Tribunal des baux a considéré que les éléments de comparaison proposés par la bailleuse devaient être écartés, celle-ci devant ainsi supporter les conséquences de l'échec de la preuve, le loyer étant fixé au montant du loyer précédent.

Saisie par la bailleuse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois, par arrêt du 15 mai 2012, a admis l'appel, réformé le jugement et fixé le loyer initial mensuel net à fr. 1'900.-. Elle a considéré que deux des exemples de comparaison pouvaient être retenus. Pour les autres, il aurait fallu procéder à une inspection locale pour vérifier l'équivalence globale. La question pouvait toutefois rester indécise, dans la mesure où les locataires n'avaient, de leur côté, apporté aucun élément susceptible d'établir le caractère abusif du loyer initial contesté. Et de préciser que « l'article 270 CO constitue une dérogation au principe de la liberté contractuelle et qu'il était dès lors conforme au principe général de l'art. 8 CC d'exiger de celui qui prétend que son loyer initial est abusif et qui requiert une adaptation du loyer convenu qu'il l'établisse et qu'il subisse ainsi l'échec du fardeau de cette preuve ».

Les locataires ont exercé un recours en matière civile au Tribunal fédéral.

B. Le droit

Le Tribunal fédéral commence par relever que le bailleur est lié par les facteurs de hausse mentionnés sur la formule officielle (immutabilité des motifs invoqués par le bailleur, soit en l'espèce les loyers comparatifs).

En effet, le Juge ne saurait examiner l'admissibilité du loyer initial à la lumière d'autres critères que ceux figurant dans la formule officielle, à moins que le locataire ne réclame, de son côté, un tel examen qui ne peut alors pas lui être refusé.

Or, en l'espèce, comme le bâtiment a été construit en 1961, il n'a pas été acquis récemment par la bailleuse. Il s'agit donc d'un immeuble ancien au sens de la jurisprudence et la hiérarchie des critères absolus est inversée. Ainsi, si le loyer initial ne dépasse pas les limites des loyers usuels, il n'est pas considéré comme abusif, sans qu'il ne se justifie de procéder à un calcul de rendement.

Le Tribunal fédéral aborde ensuite la question, non encore tranchée à ce stade, de savoir à qui incombe le fardeau de la preuve des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier lorsque le débat judiciaire ne porte que sur ce seul motif.

Il relève tout d'abord que la problématique de la répartition du fardeau de la preuve divise la doctrine en deux courants d'importance inégale.

Selon le premier courant, largement majoritaire, c'est au locataire qui requiert la diminution de loyer initial d'en prouver le caractère abusif et donc de supporter le fardeau de la preuve des loyers usuels si le terrain judiciaire se limite à ce cadre. Pour la doctrine minoritaire, c'est au contraire au bailleur, qui s'est prévalu de ce critère, d'en apporter la preuve.

Le Tribunal fédéral tranche la question et se rallie à l'opinion dominante pour des raisons « dogmatiques déduites de la théorie des normes ».

Le fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer initial incombe dès lors au locataire lorsque le bailleur s'est prévalu sur la formule officielle des loyers usuels du quartier pour justifier la hausse dudit loyer par rapport à celui de l'ancien locataire.

Si le principe est posé, le Tribunal fédéral relève ensuite que l'augmentation par rapport au précédent loyer est massive puisqu'elle dépasse 43%.

A son sens, la conjoncture économique rend une pareille hausse de loyer injustifiable et très certainement abusive.

Il en déduit qu'à ce stade de l'appréciation des preuves, la bailleuse a le devoir d'apporter des contre-preuves et de démontrer que, malgré les apparences, il s'agit d'un cas exceptionnel et que le loyer n'est ainsi pas abusif.

Cette obligation s'impose lorsque le nouveau loyer a subi une hausse de plus de 10%. Le Tribunal examine ensuite si les éléments de comparaison produits par la bailleuse peuvent être pris en compte, et s'ils permettent d'arriver à la conclusion que tel n'est pas le cas. Or, la bailleuse n'a présenté qu'un seul élément comparatif valable, elle échoue donc dans la contre-preuve. La preuve de l'abus est apportée et le loyer litigieux présumé abusif.

Devant déterminer lui-même le loyer initial, le Tribunal fédéral confirme que le Juge dispose d'une grande marge d'appréciation. Même s'il y a eu carence de preuves, le Juge doit néanmoins statuer sous peine de commettre un déni de justice.

Le Tribunal fédéral relève qu'à défaut de production par les parties de statistique officielle, il est conforme au droit fédéral de s'en tenir au loyer payé par l'ancien locataire et fixe dès lors le loyer mensuel net à fr. 1'323.-. Le recours des locataires est ainsi admis.

III. Analyse

La messe est dite.

Ainsi, la question de principe est cette fois enfin tranchée par le Tribunal fédéral.

A cet effet, il s'est rallié à la doctrine largement dominante, laquelle paraît correspondre d'ailleurs à la volonté du législateur exprimée notamment dans le Message du Conseil fédéral lors de la révision du droit du bail. La preuve du caractère abusif du loyer initial incombe donc au locataire lorsque le bailleur s'est prévalu des loyers usuels dans la formule officielle à l'appui de la hausse de loyer. Rappelons qu'il s'agissait d'un immeuble ancien au sens de la jurisprudence (construit il y a plus de 20 ou 30 ans et en mains du même bailleur). En pareil cas, le critère des loyers comparatifs l'emporte alors sur celui du rendement net (art. 269 CO).

Le principe posé, le Tribunal fédéral aurait dû dès lors rejeter le recours des locataires, confirmer le jugement de la Cour d'appel, le loyer étant fixé tel que notifié sur la formule officielle.

Or, considérant dans le cas d'espèce qu'il y a eu une hausse de loyer massive puisque supérieure à 43%, il en déduit qu'elle devrait être certainement abusive. Dans cette hypothèse, le bailleur a dès lors l'obligation de participer à la contre-preuve et de produire au moins les cinq éléments de comparaison exigés par la jurisprudence. Cela revient en réalité, quand bien même le Tribunal fédéral affirme que le fardeau de la preuve incombe aux locataires sur le principe, à exiger que le bailleur apporte la preuve justificative du nouveau loyer fixé.

Il réduit d'ailleurs d'autant plus drastiquement la portée de ce principe qu'il pose l'obligation du bailleur de collaborer à l'administration des preuves en cas de hausse de loyer de plus de 10%, indépendamment du montant de celui-ci.

Dans cet arrêt, la question de la fixation d'un loyer inférieur à celui payé par le précédent locataire ne se posait pas. Dans un arrêt du même jour, 4A_475/2012, le Tribunal fédéral a précisé sa jurisprudence dans ce cadre-là.

Ainsi, lorsque le locataire entend que son loyer initial soit réduit en-dessous du seuil constitué par le loyer du précédent locataire, c'est à lui de prouver les faits permettant de constater que l'ancien loyer est lui-même abusif, le bailleur n'étant alors pas tenu de participer à la contre-preuve.

Les deux arrêts portent finalement sur la même problématique et on comprend que le Tribunal ait voulu y apporter une réponse globale.

Si le Tribunal fédéral a tranché la question de principe et a considéré qu'il incombait aux locataires d'apporter les éléments de preuve en nombre suffisant, il a suffisamment relativisé le principe au point de le réduire pratiquement à la portion congrue.

Dans la réalité des faits, c'est bel et bien au bailleur, qui supporte le fardeau de la preuve, de justifier sur la base des loyers comparatifs, une hausse de plus de 10%.

Le lien entre l'affirmation du principe et la relativisation de celui-ci, dans la mesure où le Tribunal admet d'office qu'une hausse de 10% paraît abusive, est juridiquement difficilement compréhensible et ne peut que laisser le juriste sur sa faim.

Comme déjà évoqué dans le cadre du 16^{ème} Séminaire sur le droit du bail de l'Université de Neuchâtel, la question était des plus délicates et le Tribunal fédéral y a apporté une réponse que l'on peut qualifier de plus sociale que juridique, mais, en tout cas, pratique.

Force est d'admettre qu'une validation pure et simple du principe, selon lequel il incombe au locataire d'apporter la preuve des cinq exemplaires de comparaison, et de n'y apporter aucun garde-fou, pourrait favoriser les bailleurs les plus indéliçables, le locataire étant désarmé pour s'opposer à des hausses massives non justifiées.

Dans ce sens-là, la jurisprudence du Tribunal fédéral a le mérite d'apporter effectivement au système des garde-fous. Elle a le grave défaut d'empêcher le bailleur de hausser le loyer de manière significative et justifiée lorsque le loyer du précédent locataire était ridiculement bas, celui-ci bénéficiant de la prime pour bail de longue durée. Le bailleur est ainsi injustement empêché de hausser le loyer alors que c'est précisément dans ces cas-là qu'il devrait pouvoir le faire. Cela est en effet mission impossible au vu des exigences strictes posées par la jurisprudence du Tribunal fédéral au niveau des critères de comparaison.

Autre revers de la médaille, le bailleur au bénéfice de loyers importants devrait être à l'abri de toute contestation de loyer pour autant que la hausse ne dépasse pas 10%.

En l'absence de statistique officielle fiable, ces deux arrêts soulignent encore une fois la difficulté de fixer un loyer, socialement, économiquement et juridiquement adéquat en relation avec des logements anciens, tant les exigences posées par la jurisprudence rendent l'application de la méthode des loyers usuels du quartier impraticable.

En conclusion, le fardeau de la preuve des loyers comparatifs dans le cadre d'une contestation du loyer initial incombe au locataire. Le Tribunal fédéral a relativisé ce principe en ce sens que le bailleur doit apporter la contre-preuve et produire les cinq éléments comparatifs si la hausse est significative, soit dépasse 10%.