

Contestation du loyer initial : Commentaire de l'ATF 4A_295/2016 du 29 novembre 2016

En cas de contestation du loyer initial, le bailleur est confronté à plusieurs questions, tant de forme que de fond. Cet arrêt présente l'intérêt de parcourir les principales d'entre elles.

Il y a lieu de préciser qu'il a été rendu dans un cas où le bailleur avait dûment notifié l'avis officiel de fixation du loyer initial dans le délai et les formes prescrites. La question de la validité dudit avis ne se posait pas non plus.

Le Tribunal fédéral rappelle en premier lieu que le contrôle de la validité du loyer initial contesté se fait selon la méthode absolue, soit sur la base du critère du rendement net des fonds propres investis ou de celui des loyers du quartier. Il réaffirme ensuite la prééminence désormais établie du critère du rendement net.

Cela fait, l'arrêt traite plus particulièrement les trois questions suivantes.

1. La méthode absolue pour les immeubles anciens

Lorsque l'immeuble est ancien, soit construit ou acquis il y a plusieurs décennies, il est souvent impossible de déterminer le montant des fonds propres investis. Les pièces ne sont plus disponibles ou plus pertinentes. Dans ce cas, le critère des loyers du quartier prend le pas sur celui du rendement net des fonds propres. « La hiérarchie des critères absolus est inversée », dit le Tribunal fédéral¹.

2. La méthode de définition des loyers du quartier

L'art. 11, al. 1 OBLF prévoit que les loyers produits en justice pour démontrer le niveau des loyers du quartier doivent être ceux d'objets comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction.

L'exigence de similitude des objets de comparaison avec la chose louée qui fait l'objet du litige est très élevée. « La preuve des loyers usuels doit donc être apportée au degré de la certitude »². Le juge se montrera ainsi très sévère quant à l'admissibilité des objets présentés pour justifier du niveau des loyers du quartier.

¹ Arrêt commenté, consid. 5.1.1

² Arrêt commenté, consid. 5.2.2

La jurisprudence a précisé ces exigences en imposant la production de 5 loyers de comparaison au minimum³ et en considérant que les loyers en question devaient avoir été adaptés, au moins fictivement, à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation et du taux hypothécaire⁴.

Lorsque les loyers de comparaison répondent à ces exigences, le juge procédera encore à une appréciation des avantages et des inconvénients de la chose louée litigieuse.

Le Tribunal fédéral rappelle finalement que le juge peut également prendre les statistiques des loyers en considération (art. 11, al. 4 OBLF). Toutefois, il réaffirme que les statistiques genevoises ne répondent pas aux exigences de la jurisprudence et qu'elles ne peuvent donc pas être utilisées dans ce contexte⁵.

La démonstration à faire est ainsi particulièrement ardue, à tel point qu'il faut considérer qu'en pratique, le critère des loyers du quartier est inapplicable. C'est pourquoi il sera crucial de savoir lequel du bailleur ou du locataire devra apporter la preuve des loyers du quartier.

3. Le fardeau de la preuve

Le Tribunal fédéral confirme sa jurisprudence rendue en 2012⁶ selon laquelle, en cas de contestation du loyer initial, il revient en principe au locataire de prouver que le loyer est abusif. Il incombe en effet à celui qui invoque l'abus d'un droit, soit la partie adverse du titulaire du droit, de prouver l'abus. Le locataire supporte ainsi en principe le fardeau de la preuve.

Le Tribunal fédéral avait toutefois immédiatement relativisé cette règle en indiquant que si la hausse de loyer entre le loyer payé par le précédent locataire et le loyer initial contesté « est très certainement abusive », l'abus change de camp⁷. Il a précisé, vu l'évolution récente du taux hypothécaire et de l'ISPC, que si la hausse est de plus de 10% par rapport à l'ancien loyer, l'on se trouve dans un tel cas de figure⁸. Il incombe alors au bailleur de collaborer loyalement à l'administration des

³ ATF 141 III 569 consid. 2.1.1 et 2.2.2

⁴ ATF 141 III 569 consid. 2.1.3

⁵ Arrêt commenté, consid. 5.2.3

⁶ ATF 139 II 13, consid. 3.1.3

⁷ ATF 139 II 13, consid. 3.1.4

⁸ ATF 139 II 13, consid. 3.2

preuves et de fournir lui-même au moins les cinq éléments de comparaison prévus par l'art. 11, al. 1 OBLF⁹.

Dans l'arrêt ici commenté, le loyer initial était identique au loyer payé par le précédent locataire. Il en résulte que le Tribunal fédéral a mis le fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer à la charge du locataire.

Sans surprise, celui-ci n'y est pas parvenu et son action en contestation du loyer initial a été rejetée.

Plusieurs enseignements peuvent être tirés de cet arrêt.

1. Lorsque le critère des loyers du quartier est le critère déterminant pour juger du loyer admissible, celui qui supporte le fardeau de la preuve n'y parvient en principe pas. C'est dire à quel point la jurisprudence du Tribunal fédéral sur la similitude, l'identité, devrait-on dire, des objets de comparaison avec la chose louée litigieuse est excessive.

Il est piquant de noter que le critère des loyers comparatifs aura alors été retenu parce que le critère de base à appliquer lorsque la méthode absolue s'impose, soit le critère du rendement net des fonds propres, ne pouvait pas non plus s'appliquer, faute de données pertinentes.

C'est ainsi la méthode absolue elle-même, dans son ensemble, qui est mise en échec.

2. C'est dire aussi à quel point le régime du fardeau de la preuve est déterminant. Celui qui doit apporter les éléments de comparaison perdra le procès. Est-il juste que l'issue d'une procédure de contestation du loyer initial, lorsque la chose louée est située dans un immeuble ancien, dépende non pas de la réponse à donner à la question de fond, soit le caractère abusif ou non du loyer, mais de savoir à qui il incombe d'apporter la preuve de l'abus ?

3. Dans un tel cas de figure (immeuble ancien), les bailleurs, à moins de disposer au préalable de cinq éléments de comparaison en tous points comparables à la chose louée litigieuse qui leur permettrait de justifier une hausse plus importante, se prémuniront en principe du risque de voir aboutir une action en contestation du loyer initial en

⁹ Pour une critique de l'ATF 4A_475/2012 du 6 décembre 2012, identique à celui publié aux ATF 139 III 13, voir Daïna in CdB 1/13, p. 25 & ss

limitant la hausse du loyer par rapport au loyer payé par le précédent locataire à moins de 10%.

4. Pour qu'une telle affirmation puisse être faite démontre, encore une fois¹⁰, par l'absurde, qu'une remise à plat du système suisse de la fixation des loyers s'impose.

Mark MULLER

Article paru dans les Cahiers du bail 1/2017, p. 22

¹⁰ Pour une critique de la méthode de détermination du rendement net des fonds propres admissible : Muller, CdB 1/26, p. 1 & ss