

Le loyer usuel – un usage pas comme les autres ?

Pascal Jeannin

I. Objet de l'arrêt

Dans le présent arrêt, le TF précise la manière dont les loyers usuels de la localité ou du quartier doivent être prouvés par le bailleur.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

En décembre 2012, les locataires B. X et C. X. ont demandé à la bailleresse A. une baisse de loyer pour leur appartement 3 ½-pièces à Morges. Ils ont invoqué la baisse du taux hypothécaire de 3,75% à 2,25%. La bailleresse s'y est opposée en invoquant, entre autres, que le loyer correspondait aux loyers usuels du quartier.

Dans le cadre de la procédure devant le tribunal des baux, la présidente de ce dernier a invité la bailleresse à fournir, notamment, « l'adresse et la désignation précise de cinq ou six appartements de comparaison [...], satisfaisant aux critères de l'art. 11 al. 1 OBLF [...] et de la jurisprudence du Tribunal fédéral » et « tous justificatifs des caractéristiques de ces appartements ».

Par jugement du 16 mai 2014, le Tribunal des baux a admis la demande et fixé le loyer au montant demandé par les locataires et rejeté le moyen que la bailleresse avait tiré des loyers usuels du quartier. La bailleresse recourt contre ce jugement au Tribunal fédéral.

C. X. est décédé en cours de procédure. Ses héritiers, soit son épouse B. X. et son fils D. X., ont pris sa place dans la procédure.

B. Le droit

Le bailleur qui fait valoir que le loyer litigieux correspond aux loyers usuels de la localité ou du quartier peut apporter la preuve des loyers usuels soit en se fondant sur des statistiques officielles (art. 11 al. 4 OBLF), soit en fournissant au moins cinq logements de comparaison avec leurs caractéristiques et les bases de calcul de leurs loyers, accompagnés de toutes les pièces justificatives (art. 11 al. 1 OBLF). La détermination des loyers usuels ne peut pas s'effectuer sur la base d'une « impression d'ensemble ». Le degré de preuve exigé pour les loyers usuels de la localité et du quartier est la preuve stricte. Le juge doit acquérir la certitude des loyers usuels. En effet, dès lors

qu'on ne se trouve pas dans un cas dans lequel, au vu de sa nature, une preuve certaine est objectivement impossible à apporter ou ne peut pas être raisonnablement exigée (*Beweisnot*), une réduction du degré de la preuve à la vraisemblance prépondérante n'entre pas en ligne de compte (c. 2.2.1).

Des statistiques qui ne permettent pas des conclusions concrètes au sujet de la situation, de la dimension, de l'agencement, de l'état de la chose louée et de l'année de construction du bâtiment, ne permettent pas au juge d'acquérir une certitude pour déterminer le loyer usuel dans le cas litigieux (c. 2.2.2).

La méthode fondée sur la comparaison avec au moins cinq logements présentant des caractéristiques communes selon les cinq critères de l'art. 11 al. 1 OBLF doit permettre au tribunal d'effectuer une comparaison schématique. Peuvent uniquement entrer en ligne de compte les objets qui sont comparables sur tous les points. Une pesée des avantages et des inconvénients est uniquement possible dans ce cadre (c. 2.2.3).

En application de la maxime inquisitoire sociale, le tribunal doit rendre attentives les parties aux lacunes dans les pièces produites. En revanche, il n'a pas à leur signaler que leurs offres de preuves étaient impropres à établir le fait allégué et les inviter à fournir de nouvelles informations adéquates. Ce serait confondre lacune dans les pièces produites et pertinence de celles-ci (c. 3.1).

Le TF laisse ouverte la question de savoir si le juge pourrait éventuellement se fonder sur des statistiques privées pour établir le loyer usuel de la localité ou du quartier, puisque les statistiques privées proposées en l'occurrence par la bailleresse ne sont en tout état de cause pas suffisamment différenciées et ne permettent pas au juge d'acquérir une certitude pour déterminer le loyer usuel dans le cas litigieux (c. 3.2).

III. Analyse

Dans le présent arrêt, le TF a une nouvelle fois confirmé sa jurisprudence selon laquelle la partie qui se prévaut d'un loyer usuel doit en apporter la preuve. Il a de plus précisé que le degré de preuve pour les loyers usuels est la preuve stricte.

La jurisprudence du TF en matière de loyers usuels est souvent critiquée, puisque les exigences strictes qui en ressortent mènent, selon certains auteurs, à l'inapplication de fait de ce critère¹. En analysant la jurisprudence, l'on se rend effectivement compte que la preuve du loyer usuel échoue presque systématiquement², comme c'est le cas dans le présent arrêt.

Un aspect des loyers usuels de la localité et du quartier n'a pas fait couler beaucoup d'encre jusqu'à présent, à savoir la qualification de cette institution. Quelques auteurs se sont néanmoins posé cette question ; ils estiment majoritairement que si l'art. 269a lit. a CO parle de loyer usuel, il ne fait rien d'autre que de renvoyer à un *usage*³. Le législateur tenterait ainsi de fixer le prix « juste » pour une prestation en se référant à ce qui est usuel, à ce qui correspond aux usages commerciaux. Le message du Conseil fédéral au sujet de l'AMSL, dont l'art. 15 let. a avait la même teneur que l'art. 269a lit. a CO, évoque effectivement que les loyers usuels représentent l'« état normal »⁴. Le

¹ P. ex. MONIKA SOMMER, MRA 2/2013, p. 62 ; PHILIPPE CONOD, DB 2013 N 28.

² P. ex. ATF 139 III 13 ; arrêts TF 4A_507/2009 et 4A_612/2012.

³ ADRIAN STAEHELIN, DANIEL STAEHELIN, PASCAL GROLIMUND, *Zivilprozessrecht*, 2^e éd., Berne 2013, § 18 N 9 ; BK ZGB I-LARDELLI, art. 5 CC N 46 ; PETER ZIHLMANN, *Das Mietrecht*, 2^e éd., Bâle 1995, p. 144 ; ADRIAN STAEHELIN, *Der Schutz der schwächeren Vertragspartei*, BJM 1978, p. 1 ss, p. 14 ; voir aussi ZK-HIGI, art. 269 N 433.

⁴ FF 1972 I 1225.

renvoi aux usages est une méthode que le législateur applique fréquemment. Ainsi, l'on trouve passablement de renvois aux usages et usages locaux dans le CO en général⁵ et dans le titre sur le droit du bail en particulier⁶. L'idée du législateur quant à ces renvois est que l'usage correspond à ce que tous les milieux intéressés considèrent comme solution équitable⁷.

Le présent arrêt, au même titre que les autres arrêts du TF en la matière, ne traite pas de cet aspect. Il convient néanmoins de se demander quelles sont les conséquences de la qualification du loyer usuel comme usage.

L'art. 150 al. 2 CPC prévoit que la preuve pour un usage ou un usage local peut être mise à la charge des parties ; un usage ou usage local n'est pas établi d'office par le juge. Il s'agit d'un élément de nature hybride, intermédiaire entre le fait et le droit⁸. Toutefois, la preuve incombe en principe aux parties uniquement lorsque l'usage ou l'usage local en question est applicable suite à un accord entre ces derniers ou s'il sert à interpréter la volonté des parties selon le principe de la confiance. Si l'usage ou l'usage local est applicable suite à un renvoi par la loi, il s'agit de droit indirectement codifié que le tribunal devra appliquer d'office⁹.

Le principe selon lequel le juge établit d'office les usages auxquels renvoie la loi n'est pas sans limites. Le tribunal a l'obligation de constater d'office les usages et doit pour cela prendre en compte tous les moyens qui sont à sa disposition. La doctrine se prononce toutefois en faveur d'une obligation de collaborer de la partie qui invoque un usage. Celle-ci doit alléguer de façon précise (« substantiiert behaupten ») l'usage et présenter les moyens de preuve à sa disposition¹⁰, notamment lorsque l'établissement de l'usage se révèle difficile¹¹.

L'on ne saurait donc déduire de la qualification du « loyer usuel de la localité ou du quartier » comme un usage le fait que la partie qui se prévaut d'un loyer usuel n'aurait aucun devoir de collaborer de quelque manière que ce soit à son établissement. Le tribunal peut s'attendre à la collaboration des parties et, dans ce cadre, les charger de lui présenter des objets potentiellement aptes à établir le loyer usuel de la localité ou du quartier pour les objets semblables à l'appartement litigieux. Néanmoins, le tribunal garde la responsabilité finale de l'établissement du loyer usuel. Il ne saurait, à notre avis, attendre des parties qu'elles invoquent et prouvent le loyer usuel sans intervention quelconque. Cela n'est pas une question de maxime applicable, mais le résultat du fait qu'un usage auquel renvoie la loi est assimilé au droit ; ce dernier doit être appliqué d'office par le tribunal.

Dans sa jurisprudence, le TF distingue deux phases pour la fixation du loyer usuel. Dans une première phase, le tribunal examine si les objets présentés sont comparables au sens de l'art. 11 al. 1 OBLF ; dans une seconde, il procède à une pesée des avantages et inconvénients de l'appartement litigieux par rapport aux appartements considérés comme comparables. Si le tribunal estime les objets présentés non comparables, il considère que le loyer usuel n'a pas pu être établi et déboute la partie s'en prévalant. Ce faisant, la jurisprudence du TF revient à traiter l'existence et le montant d'un loyer usuel de faits qui doivent être établis par la partie qui s'en prévaut.

⁵ P. ex. art. 184 al. 2, 212 al. 2, 314 al. 3 CO.

⁶ P. ex. art. 257c, 266c, 266d, 267 CO.

⁷ ZIHLMANN (n. 3), p. 144 ; STAEHELIN (n. 3), p. 14.

⁸ BK ZPO II-BRÖNNIMANN, art. 150 CPC N 20 ; FRANÇOIS VOUILLOZ, La preuve dans le Code de procédure civile suisse (art. 150 à 193 CPC), PJA 2009 830 ss, p. 831 ; Message CPC, FF 2006 6841, p. 6921.

⁹ ATF 94 II 157, consid. 4b, JdT 1969 I 538 ; ATF 90 II 92, consid. 4, JdT 1965 I 37 ; STAEHELIN/STAEHELIN/GROLIMUND (n. 3), § 18 N 9 ; FRANZ HASENBÖHLER, Das Beweisrecht der ZPO, Band 1, Zurich 2015, n. 1.14 ; CR CC I-PIOTET, art. 8 CC N 13.

¹⁰ BK ZGB-WOLF, art. 5 CC N 126 ; BK ZGB-LIVER, art. 5 CC N 103 s.

¹¹ BSK ZGB I-LARDELLI, art. 5 CC N 46.

Cette vision devrait à notre sens être réexaminée. Le loyer usuel est un usage pour l'établissement duquel la responsabilité finale incombe au tribunal. S'il constate que les éléments présentés par les parties sont insuffisants, il devrait intervenir. Ainsi, plutôt que d'attendre que la partie fondant sa position sur le loyer usuel présente au tribunal des objets qu'il devra le cas échéant déclarer inaptes à la comparaison, car pas suffisamment semblables à l'objet litigieux, le tribunal devrait fixer concrètement le cadre de ce qui est comparable au sens de l'art. 11 al. 1 OBLF pour le cas d'espèce et charger la partie invoquant le loyer usuel de trouver des objets comparables dans ces limites.