

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Patricia Dietschy-Martenet, Méthode applicable en cas de sortie d'un contrôle étatique du loyer (arrêt 4A_559/2015), Newsletter Bail.ch octobre 2016

Sortie d'un contrôle étatique de loyer ; méthode absolue ; calcul de rendement ; collaboration du bailleur à l'administration des preuves

Art. 253b al. 3, 269, 269a, 270a CO ; 1, 42, 44, LGL/GE ; 132 OJ/GE

Méthode applicable en cas de sortie d'un contrôle étatique du loyer

Patricia Dietschy-Martenet

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt s'intéresse d'abord à la méthode applicable pour fixer le loyer après le passage d'un régime de contrôle étatique du loyer au régime du loyer libre. Il examine ensuite les conséquences de l'absence ou de la négligence du bailleur à produire les pièces requises pour procéder à un calcul de rendement.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

En juillet 2005, la locataire Z. a conclu un bail sur un appartement de cinq pièces dans un immeuble à Genève et une place de parc dans la même rue. Cet immeuble a été construit au début des années 1990 et a été classé en catégorie HLM au sens de la loi genevoise sur le logement et la protection des locataires (LGL ; RS GE I 4 05) ; il bénéficiait d'une aide de l'Etat, à raison d'une subvention annuelle dégressive d'une durée de vingt ans dès le 1^{er} juillet 1992. Le 29 août 2012, X. est devenu propriétaire de l'immeuble suite à une donation. Il a repris les baux à son nom. L'immeuble est sorti du régime HLM le 31 décembre 2012. Le loyer mensuel net de l'appartement litigieux était à l'origine de CHF 1'281.- et est passé à CHF 1'491.- dès le 1^{er} juillet 2006 après un avis de modification de loyer autorisé par la Direction du logement et non contesté par la locataire. En octobre 2012, l'Office cantonal du logement a approuvé les hausses de loyer demandées par le bailleur, portant le loyer de l'appartement à CHF 1'508.40. Par avis du 19 octobre 2012, le bailleur, représenté par sa gérance, a notifié à la locataire la hausse de loyer en raison de la variation du taux hypothécaire. Cette hausse a été déclarée nulle par l'Office du logement parce que le bailleur avait omis d'y annexer la décision autorisant la modification de l'état locatif de l'immeuble. La locataire a parallèlement demandé une baisse de loyer, par courrier du 9 novembre 2012, pour le 1^{er} mars suivant, en réclamant un calcul de rendement. Elle a saisi les autorités compétentes pour obtenir une baisse de loyer de 30%. Le Tribunal des baux a invité le bailleur à présenter les pièces nécessaires au calcul de rendement ; le bailleur a allégué ne pas être en mesure de le faire. Le Tribunal des baux a rejeté les prétentions de la locataire, sur la base des statistiques sur les loyers genevois pour un appartement de cinq pièces. La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a quant à elle partiellement admis l'appel de la locataire et a réduit de 25% le loyer de l'appartement, portant celui-ci à CHF 1'124.- par mois, charges non comprises, depuis le 1^{er} mars 2013. Selon elle, le bailleur n'avait pas justifié de manière convaincante qu'il était dans l'impossibilité objective de produire les documents requis pour le calcul

de rendement ; on pouvait donc en déduire qu'il tentait de cacher un rendement abusif. Pour fixer le loyer approprié, la Chambre s'en est remise à son expérience et aux éléments du dossier, mais non aux données statistiques. Le bailleur recourt au Tribunal fédéral.

B. Le droit

Le Tribunal fédéral commence par rappeler que, selon la jurisprudence, en cas de sortie d'un immeuble du contrôle cantonal des loyers, le locataire ou le bailleur peut demander une adaptation du loyer en se prévalant de la méthode absolue (ATF 129 III 272 c. 2.1 ; 123 III 171 c. 6a). Dans un arrêt non publié, notre haute cour a précisé qu'en principe, seul le bailleur peut se prévaloir de la méthode absolue car il est vraisemblable qu'un calcul de rendement aboutira à la fixation d'un loyer supérieur à celui soumis au contrôle de l'autorité étatique ; si tel n'est pas le cas, rien n'empêche cependant le locataire d'exciper de cette méthode également (TF, 09.07.2002, 4C.291/2001 c. 2b/gg et 2c). Cette position n'a pas été reprise dans des arrêts ultérieurs. Or, comme les dispositions de droit privé sur le loyer abusif s'appliquent aux baux d'habitations bénéficiant de mesures d'encouragement prises par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité (TF, 25.09.2014, 1C_500/2013 c. 2.3) et comme, en plus, les loyers fixés par l'autorité administrative sont susceptibles de recours auprès d'une autorité judiciaire (sur la nécessité d'une telle possibilité : Schöbi Felix, *Verfahrensrechtliche Fragen rund um den Schutz des Mieters bei subventionierten Wohnungen*, mp 1997 p. 83), le Tribunal fédéral se pose la question de savoir si la méthode absolue s'impose réellement après le passage d'un régime à l'autre ou si l'habituelle méthode relative n'est pas suffisante ; celle-ci permet en effet au juge civil de tenir compte de toutes les évolutions intervenues depuis la dernière fixation du loyer par l'autorité administrative, y compris l'éventuelle perte de certaines prestations publiques par le bailleur. La question est cependant laissée ouverte.

Le Tribunal fédéral revient ensuite sur le fardeau de la preuve du rendement abusif. Il appartient au locataire de prouver celui-ci ; toutefois, selon les principes généraux tirés des règles de la bonne foi, le bailleur doit collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'il est seul à détenir (TF, 28.08.2012, 4A_250/2012 c. 2.3). Une violation de l'obligation de collaborer ne doit pas être admise à la légère ; elle suppose que le locataire se trouve dans l'impossibilité d'apporter lui-même la preuve et que la bonne foi impose au bailleur de collaborer (Walter, in : *Berner Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Einleitung, Art. 1-9 ZGB, Band I/1, Berne 2012*, art. 8 CC N 318 s.). Si les documents fournis sont insuffisants pour établir le rendement net ou si aucun document n'est remis, il faut distinguer selon que le manquement est imputable ou non au bailleur :

- le bailleur refuse ou néglige, sans aucune justification, de produire les pièces comptables en sa possession (ou se défait de ces pièces pour ne pas pouvoir les produire) ; il viole alors son obligation de collaborer. Cette obligation étant de nature procédurale, elle ne touche pas au fardeau de la preuve et n'implique pas un renversement de celui-ci. C'est dans le cadre de l'appréciation des preuves que le juge en tirera les conséquences. En l'absence de tout autre élément de preuve, le refus du bailleur peut convaincre le juge de la fausseté complète ou partielle de ses allégations et l'amener à croire les indications de l'autre partie. Toutefois, si des données statistiques cantonales ou communales sont disponibles, le juge ne peut se contenter de tirer les conséquences du refus du bailleur, mais doit faire intervenir ces données dans le cadre de l'appréciation globale des preuves. Ces statistiques, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, constituent, faute de mieux, un repère objectif pouvant être pris en compte pour fixer le loyer admissible. Le cas échéant, il faut pondérer les chiffres en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement en cause, du loyer payé par le précédent locataire ou encore de l'expérience du juge.

- le bailleur justifie le défaut de production des pièces ; cette absence de collaboration est dénuée de conséquence ; le juge tiendra compte, dans le cadre de l'appréciation des preuves, des statistiques cantonales ou communales qui permettront, faute de mieux, de fixer le loyer admissible, le cas échéant après avoir pondéré les chiffres selon les caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, le loyer payé par le précédent locataire ou l'expérience du juge.

Ces principes avaient déjà été dégagés dans un arrêt portant sur la contestation du loyer initial (TF, 15.02.2016, 4A_461/2015, c. 3.2 et 3.3). Ils valent de la même manière en cas de diminution de loyer en cours de bail, lorsque la méthode absolue est invoquée.

En l'espèce, le bailleur a acquis l'immeuble par donation en août 2012. Il a allégué en procédure ne pas être en possession des pièces permettant un calcul de rendement. On ne saurait le lui reprocher. En effet, ayant acquis l'immeuble à titre gratuit, les pièces en question n'ont certainement pas joué de rôle lors de la conclusion et de l'exécution du contrat de donation. Il est tout à fait concevable que le donateur ne les ait pas remises au bailleur et que celui-ci ne les ait pas demandées. Rien ne permet donc de contredire la déclaration du bailleur.

Le Tribunal fédéral ajoute encore que le bailleur doit remettre les pièces pertinentes qu'il est le seul à posséder, car son refus pourrait empêcher le locataire d'apporter la preuve du caractère abusif du loyer. Cette obligation de collaborer loyalement ne va pas au-delà de la production des pièces qu'il est seul à détenir. Le bailleur n'est pas tenu de se procurer des pièces auprès de tiers pour les verser à la procédure. Il appartient le cas échéant au locataire de requérir que le juge ordonne à ces tiers de produire les pièces. En l'occurrence, en reprochant au bailleur d'avoir violé son devoir de collaboration pour ne pas s'être procuré les pièces nécessaires à l'établissement du rendement admissible, la cour cantonale a violé le droit fédéral.

Enfin, il n'est pas admissible, comme l'a fait la cour cantonale, de déduire de la violation du devoir de collaboration que le loyer litigieux est abusif, sans tenir compte des autres éléments figurant au dossier, notamment des statistiques cantonales. Celles-ci ne permettant pas d'admettre que le loyer litigieux est abusif, l'action en réduction de loyer doit être rejetée. Le recours du bailleur est donc admis.

III. Analyse

Les principes ressortant de cet arrêt (destiné à la publication) lié au refus ou à la négligence du bailleur de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement ont déjà été développés dans un arrêt (non publié) paru en début d'année¹, qui a fait l'objet d'une analyse dans la Newsletter bail.ch du mois d'avril 2016.

La présente décision soulève une autre question intéressante, non tranchée en l'occurrence, celle de savoir si la méthode absolue doit véritablement pouvoir être invoquée après le passage du régime des loyers contrôlés au régime des loyers libres. Les arrêts dans lesquels cette possibilité a été admise ont été rendus avant que le Tribunal fédéral ne retienne que l'art. 269 CO s'applique également aux loyers contrôlés par l'Etat². D'après cette dernière jurisprudence, les autorités administratives ne peuvent pas autoriser un loyer qui procurerait au bailleur un rendement excessif des fonds propres investis dans l'immeuble ou résultant d'un prix d'achat manifestement exagéré. De plus, elles ne doivent pas non plus prendre en compte d'autres critères de fixation du loyer que ceux relatifs aux coûts, en particulier les loyers comparatifs (art. 269a let. a CO). A notre avis, malgré cette jurisprudence, la possibilité d'invoquer la méthode absolue au sortir d'un contrôle étatique du loyer se justifie pour deux raisons. D'une part, si l'autorité administrative ne peut certes pas autoriser un loyer dont le rendement est excessif, celui-ci peut ne pas être suffisant. Le bailleur devrait donc

¹ TF, 15.02.2016, 4A_461/2015.

² TF, 25.09.2014, 1C_500/2013 c. 2.3.

pouvoir augmenter le loyer pour ce motif. D'ailleurs, le Tribunal fédéral relève expressément, dans l'arrêt 4C.291/2001 c. 2b/gg, qu'à la sortie de l'immeuble du contrôle cantonal des loyers, il est vraisemblable qu'un calcul de rendement aboutira à la fixation d'un loyer supérieur à celui qui était soumis au contrôle administratif. D'autre part, comme la jurisprudence exclut que l'autorité administrative prenne en compte le critère des loyers du quartier, puisque seuls ceux relatifs aux coûts sont admissibles³, les parties doivent pouvoir le cas échéant exiger une modification du loyer fondée sur les loyers comparatifs. Par conséquent, la jurisprudence découlant des ATF 129 III 272 et 123 III 171 ne devrait pas être remise en cause.

³ TF, 25.09.2014, 1C_500/2013 c. 2.3.