Tribunal fédéral - 4A_461/2015
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 15 février 2016

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Patricia Dietschy-Martenet, Fixation du loyer initial admissible lorsque le bailleur ne fournit pas les pièces nécessaires au calcul de rendement net (arrêt 4A_461/2015), Newsletter Bail.ch avril 2016

Newsletter avril 2016

Loyer initial

Preuve du caractère abusif du loyer initial ; absence de production par le bailleur des pièces utiles au calcul de rendement

Art. 269, 269a, 270 CO ; 8 CC

UNIVERSITÉ DE NEUCHÂTEL
Séminaire sur le droit du bail

Fixation du loyer initial admissible lorsque le bailleur ne fournit pas les pièces nécessaires au calcul de rendement net

Patricia Dietschy-Martenet

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt traite des conséquences, au niveau de la fixation du loyer initial, lorsque le bailleur ne fournit pas les pièces nécessaires pour procéder à un calcul de rendement net.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Les locataires A. et B. louent depuis juillet 2011 un appartement de 65m^2 à Lausanne pour un loyer initial de CHF 1'380.- plus CHF 230.- de charges. Ce loyer correspond à celui payé par le locataire précédent. L'immeuble en cause a été construit en 1920. Il a été transféré à C. SA en 2001. L'acte de transfert indique un prix de CHF 1'475'000.- qui correspond à la valeur fiscale mais non au prix effectif convenu entre les parties.

Les locataires contestent le loyer initial au motif que le rendement de la chose louée serait excessif et concluent à la fixation d'un loyer net de CHF 500.-. Le Tribunal des baux fixe le loyer initial à CHF 600.-. Saisi d'un appel, le Tribunal cantonal annule le jugement pour violation du droit d'être entendu de la bailleresse et renvoie la cause au Tribunal des baux, qui rend une nouvelle décision dans laquelle il fixe le loyer initial net à CHF 520.-. A nouveau saisi, le Tribunal cantonal admet l'appel de la bailleresse et fixe le loyer initial à CHF 1'380.-. Les locataires recourent au Tribunal fédéral, sans succès.

B. Le droit

Le loyer initial est abusif s'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée (art. 269 et 270 CO). On vise par là le rendement net des fonds propres investis, qui correspond au rapport entre les revenus nets que procure la chose louée au bailleur, après déduction des charges, et les fonds propres investis. Il faut déterminer les coûts d'investissement financés par les fonds propres (prix d'acquisition de l'immeuble) et appliquer à ces investissements un taux de rendement admissible, soit le taux d'intérêt hypothécaire de référence augmenté de 0,5 %. On y ajoute ensuite les charges immobilières annuelles. Il convient de se référer aux coûts concrets liés à l'acquisition de

l'immeuble et non à des valeurs objectives telles que la valeur vénale de l'immeuble, sa valeur fiscale ou d'assurance-incendie (ATF 122 III 257 c. 3b).

Le juge qui fixe le loyer initial dispose d'une grande marge d'appréciation (art. 4 CC), que le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec retenue (TF 4A_517/2014 du 2 février 2015 c. 5.1.2).

Il appartient au locataire qui conteste le loyer initial d'apporter la preuve que le rendement est excessif, mais le bailleur doit collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'il est seul à détenir (TF 4A_250/2012 du 28 août 2012 c. 2.3 et les arrêts cités).

Si aucun document n'est remis ou si les pièces fournies sont insuffisantes pour établir le rendement net, le juge doit tout de même statuer à défaut de quoi il commettrait un déni de justice (arrêt 4A_250/2012 c. 2.4). Dans ce cas, il faut distinguer selon que l'on peut ou non imputer cette carence au bailleur (TF 4A_129/2008 du 10 juin 2008 c. 2.2 ; Andreas Maag, Urteil des Bundesgerichts 4A_129/2008 vom 10. Juni 2008, MRA 4/2008 p. 149 ; Patricia Dietschy, in Droit du bail à loyer, Bohnet/Montini (éd.), 2010, art. 270 CO N 64).

Si le bailleur refuse ou néglige de produire les pièces comptables qu'il détient sans aucune justification, il viole son devoir de collaboration à la preuve. Le juge doit en tirer les conséquences dans le cadre de l'appréciation des preuves (TF 4A_576/2008 du 19 février 2009 c. 2.4 ; cf. arrêt 4A_257/2014 du 29 septembre 2014 c. 3.5). Il n'y a en revanche aucun renversement du fardeau de la preuve. S'il n'y a pas d'autre élément de preuve disponible, le juge peut être convaincu de la fausseté totale ou partielle des allégations du bailleur et croire les indications du locataire (cf. TF 5A_81/2011 du 23 septembre 2011 c. 6.1.3 et les arrêts cités ; sous l'angle de l'art. 269 CO, cf. TF 4P.201/2005 du 18 janvier 2006 c. 2.4.1). Lorsque, au contraire, le juge dispose de données statistiques cantonales ou communales, il doit en tenir compte dans le cadre de son appréciation des preuves. Ces statistiques représentent un élément objectif qui peut être pris en compte pour fixer le loyer admissible, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF. Il faut le cas échéant pondérer ces données selon les caractéristiques concrètes de l'appartement en cause (TF 4A_3/2011 du 28 février 2011 c. 5), selon le montant du loyer payé par le précédent locataire (cf. TF 4A_576/2008 déjà cité supra c. 2.5), ou selon l'expérience du juge (TF 4A_517/2014 déjà cité c. 5.1.2).

Si le bailleur justifie le défaut de production des pièces nécessaires au calcul de rendement, son attitude ne doit pas être prise en compte dans le cadre de l'appréciation des preuves. Il faut alors uniquement tenir compte des statistiques, en appliquant les mêmes éléments de pondération qu'indiqué précédemment.

En l'espèce, la cour cantonale a retenu que la bailleresse ne détenait aucun document permettant d'établir le prix réel d'acquisition de l'immeuble, sans que l'on puisse lui imputer cette carence. Le Tribunal fédéral s'interroge sur la pertinence de cette conclusion dès lors que l'art. 958f al. 1 CO impose de conserver les livres et pièces comptables pendant dix ans. On peut donc douter du fait que la bailleresse ait valablement justifié l'absence de production des pièces utiles. Notre haute cour laisse cependant la question ouverte puisque, en l'occurrence, le loyer a été fixé sans arbitraire, les juges l'ayant déterminé sur la base de statistiques communales qu'ils ont pondérées en fonction des circonstances concrètes (lieu de situation de l'immeuble au centre-ville de Lausanne). Le loyer litigieux correspond, au demeurant, au loyer payé par le précédent locataire et il était en outre corroboré par l'expérience générale des magistrats précédents.

III. Analyse

La solution retenue dans cet arrêt, lorsque le bailleur faillit à son obligation de produire les documents nécessaires à un calcul de rendement, n'est pas satisfaisante. D'une part, il n'y a aucune différence entre un bailleur qui justifie le défaut de production des pièces et un bailleur qui ne la justifie pas : dans les deux cas, le Tribunal fédéral estime que le juge doit tenir compte des

statistiques officielles, lorsqu'il en dispose, pour fixer le loyer admissible. En l'espèce, le bailleur a failli à son devoir de collaboration à la preuve sans justification apparente – puisqu'il devait garder les pièces comptables utiles conformément à l'art. 958f CO. Il a cependant été traité de la même manière que s'il avait apporté un motif justificatif : le tribunal s'est fondé, faute de mieux, sur les statistiques officielles. D'autre part, le bailleur peut avoir intérêt à ne pas fournir les pièces nécessaires si les données statistiques lui sont plus favorables que le résultat d'un calcul de rendement net. A notre avis, le mécanisme retenu envoie un mauvais signal aux bailleurs, qui n'ont, finalement, plus grand intérêt à collaborer à la preuve.