

ATF 148 III 209 | TF, 02.05.2022, 4A_554/2021*

Lorsque le juge doit fixer le loyer initial sans pouvoir s'appuyer sur les critères figurant à l'art. 11 OBLF, il doit s'en tenir au loyer payé par le précédent locataire s'il n'existe aucun autre élément de preuve. En présence d'autres éléments tels que des statistiques cantonales ou communales, même insuffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, il y a lieu d'en tenir compte et de pondérer les chiffres qui en résultent en fonction des circonstances concrètes.

Faits

Une bailleresse est propriétaire d'une parcelle sur laquelle elle a fait bâtir un nouvel immeuble dans les années 1960. En 2017, des locataires prennent à bail un appartement de quatre pièces situé dans cet immeuble, pour un loyer mensuel de CHF 2'280 plus un acompte de CHF 230 pour les charges. Le précédent locataire payait un loyer mensuel de CHF 1'562 et un acompte de CHF 230 pour les charges depuis 2014. La bailleresse justifie cette augmentation par l'adaptation aux loyers usuels du quartier.

Les locataires contestent le loyer initial devant une commission de conciliation, puis déposent une demande devant le Tribunal des baux du canton de Vaud. Ils concluent à ce que le montant brut du loyer soit ramené à CHF 1'467,30 par mois et à la restitution du trop-perçu.

Le Tribunal des baux ramène le loyer au montant payé par le précédent locataire et ordonne la restitution du trop-perçu. Sur appel de la bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois annule ce jugement et renvoie la cause à l'instance précédente, qui rend une nouvelle décision fixant à CHF 1'800 le loyer mensuel initial net et ordonnant la restitution du trop-perçu.

L'appel des locataires contre ce jugement ayant été rejeté par le Tribunal cantonal, ils exercent un recours en matière civile au Tribunal fédéral. Celui-ci est amené à préciser les critères applicables à la fixation du montant du loyer initial par le juge.

Droit

L'art. 270 al. 1 CO permet au locataire de contester le loyer initial qu'il estime abusif au sens des art. 269 et 269a CO. Selon l'art. 269 CO, le loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée. Le loyer est en revanche présumé non abusif lorsqu'il se situe dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a let. a CO).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le critère absolu du rendement net a la priorité sur celui des loyers usuels de la localité ou du quartier. Toutefois, pour les immeubles anciens, la hiérarchie des critères est inversée et le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier l'emporte sur celui du rendement net des fonds propres investis (ATF 147 III 14, résumé in : LawInside.ch/1002).

Lorsque le bailleur se prévaut des loyers usuels dans la formule officielle afin de justifier la hausse de loyer, c'est au locataire de prouver le caractère abusif du loyer initial. Toutefois, le loyer est présumé abusif lorsqu'il a été massivement augmenté par rapport au loyer précédent, sans que cela ne s'explique par l'évolution du taux hypothécaire ou de l'indice suisse des prix à la consommation (ATF 147 III 14, résumé in : LawInside.ch/1002).

Le bailleur peut faire échec à cette présomption s'il parvient à créer des doutes fondés sur sa véracité. C'est alors au locataire de prouver le caractère abusif du loyer initial à l'aide de cinq objets comparables ou d'une statistique officielle. Si le bailleur ne parvient pas à faire échec à la présomption, il incombe au juge de fixer le loyer initial, même si les parties n'ont pas apporté de moyens de preuve (ATF 147 III 14, résumé in : LawInside.ch/1002).

C'est cette situation particulière qui fait l'objet de l'arrêt du Tribunal fédéral.

Entre autres griefs, les locataires critiquent (i) le fait que les juges précédents ne s'en soient pas tenus au loyer précédent, malgré l'absence d'éléments de preuve fournis par la bailleuse, (ii) la pertinence des statistiques utilisées.

Se fondant sur sa jurisprudence récente (ATF 147 III 14, résumé in : LawInside.ch/1002 et ATF 142 III 568, résumé in : LawInside.ch/315) le Tribunal fédéral précise les critères permettant de fixer du loyer lorsque les éléments énumérés à l'art. 11 OBLF font défaut,

même lorsque ce défaut est imputable au bailleur :

D'une part, lorsque le juge ne dispose d'aucun autre élément, il doit s'en tenir au loyer payé par le précédent locataire.

D'autre part, s'il existe d'autres éléments, comme des statistiques cantonales ou communales (même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF), le juge doit en tenir compte et pondérer les chiffres qui en résultent en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du montant du loyer payé par le précédent locataire, ainsi que de la connaissance du marché local et de l'expérience du juge.

Le Tribunal fédéral retient donc que c'est à bon droit que les juges précédents ont eu recours à des statistiques de l'OFS relatives au « loyer moyen par m² en francs selon le nombre de pièces, par canton » pour fixer le loyer, malgré le fait *(i)* que les parties n'aient pas fourni de statistiques au tribunal et *(ii)* que les statistiques utilisées ne satisfassent pas aux exigences de l'art. 11 al. 4 OBLF.

Partant, après avoir également écarté les autres griefs des locataires, le Tribunal fédéral rejette le recours.

Proposition de citation : QUENTIN CUENDET, La fixation du loyer initial par le juge, in: <https://lawinside.ch/1201/>