ATF 141 III 569 | TF, 16.12.2015, 4A_179/2015*

Faits

Des locataires sollicitent une baisse de loyer en se fondant sur une diminution du taux hypothécaire de référence. Le bailleur refuse la réduction du loyer en estimant que le loyer actuel correspond aux loyers usuels du quartier (art. 269a lit. a CO). La tentative de conciliation échoue. Le Président du Tribunal des baux invite le bailleur à fournir l'adresse d'au moins cinq appartements situés dans le quartier afin de prouver que le loyer actuel correspond à ceux pratiqués dans la localité.

Après analyse des informations reçues, le Tribunal des baux estime que les cinq appartements ne sont pas comparables avec celui du bailleur et admet la baisse de loyer. Le bailleur recourt au Tribunal cantonal puis au Tribunal fédéral en invoquant notamment la violation de la maxime inquisitoire (art. 247 al. 2 CPC). Il soutient que le tribunal aurait dû l'avertir que les appartements qu'il a indiqués ne satisfaisaient pas les critères en la matière (art. 11 OBLF). Le Tribunal fédéral doit alors s'exprimer sur la portée de la maxime inquisitoire lors d'une procédure en réduction des loyers.

Droit

Lors d'une action en diminution du loyer, le tribunal saisi doit établir les faits d'office (art. 247 al. 2 lit. a CPC). Le Tribunal fédéral relève cependant que l'art. 247 al. 2 lit. a CPC repose sur la maxime inquisitoire simple ou sociale (*von Amtes wegen feststellen*) et non sur la maxime inquisitoire absolue de l'art. 296 CPC (*von Amtes wegen erforschen*). La maxime inquisitoire sociale ne fonde qu'un devoir d'interpellation accrue du juge.

Le bailleur invoque l'ATF 139 III 13 selon lequel la maxime inquisitoire sociale imposerait un devoir du juge de rechercher les preuves. Le Tribunal fédéral précise cependant la portée de cet arrêt. C'est uniquement si le juge a des motifs objectifs de soupçonner que les allégués et offres de preuves d'une partie sont lacunaires, et qu'il a connaissance, sur la base des déclarations des parties et/ou du dossier, de moyens de preuve pertinents, qu'il doit interpeller les parties. Le juge ne procède à aucune investigation de sa propre initiative.

De plus, lorsqu'une partie est représentée par un avocat, le tribunal doit faire preuve de retenue comme dans un procès soumis à la maxime des débats.

En l'espèce, le tribunal a invité le bailleur à présenter cinq appartements afin de prouver que le loyer payé était conforme à ceux pratiqués dans le quartier. Partant, le tribunal a interpellé le bailleur afin qu'il amène de manière complète les moyens de preuve pour fonder son argument. Il n'avait par contre pas besoin de s'assurer de la pertinence de ceux-ci. De surcroît, le bailleur était assisté d'un avocat, ce qui imposait au tribunal d'agir avec retenue comme en procédure ordinaire. Par conséquent, le tribunal n'a pas violé la maxime inquisitoire sociale.

Le recours est dès lors rejeté.

Proposition de citation : Julien Francey, La portée de la maxime inquisitoire sociale, in: https://lawinside.ch/157/