ATF 142 III 442 | TF, 18.05.2016, 4A_691/2015*

Faits

Un locataire conclut un contrat de bail avec un bailleur portant sur un appartement de 3.5 pièces à Zurich pour un loyer de 3'900 francs par mois. Le locataire conteste le loyer initial devant le Tribunal des baux et loyers et demande à ce que le loyer soit réduit à 2'200 francs par mois.

Le Tribunal des baux et loyers considère que les conditions pour la contestation du loyer initial au sens de l'art. 270 al. 1 let. a CO sont satisfaites. Toutefois, il considère que le locataire n'a pas démontré en quoi le loyer était trop élevé.

Sur recours du locataire, l'*Obergericht* du Canton de Zurich considère que la contestation du loyer initial au sens de l'art. 270 al. 1 let. a CO suppose dans tous les cas que le locataire ait été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale. Le locataire ne peut donc pas simplement démontrer l'existence d'une pénurie de logements. En l'espèce, l'*Obergericht* considère que le locataire n'a pas démontré une quelconque situation de contrainte personnelle l'ayant poussé à conclure le bail.

Le locataire forme un recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral. Celui-ci doit se prononcer sur la question de savoir si la contestation du loyer initial au sens de l'art. 270 al. 1 let. a CO suppose nécessairement que le locataire ait été contraint pour des raisons personnelles de conclure le contrat de bail ou non.

Droit

En vertu de l'art. 270 al. 1 let. a CO, le locataire qui estime que le loyer initial est abusif peut le contester s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. a) ou si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer (let. b).

Le Tribunal fédéral considère que le texte de l'art. 270 al. 1 CO prévoit trois possibilités

Copyright © LawInside.

pour contester un loyer initial : une contrainte de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale, une contrainte de conclure le bail en raison de la situation sur le marché local du logement ou une augmentation sensible de loyer. Il considère que ces trois possibilités sont bien alternatives, de sorte que, au regard du texte de l'art. 270 al. 1 CO, il suffit qu'il y ait une pénurie de logements pour qu'on puisse contester le loyer initial, sans qu'il soit donc en plus nécessaire que le locataire démontre une situation personnelle qui l'aurait contraint à conclure le bail.

Au niveau téléologique, le Tribunal fédéral considère qu'un marché dans lequel il y a une pénurie de logements crée nécessairement une situation d'inégalité de force de négociation entre le locataire et le bailleur. Le principe de *pacta sunt servanda* ne fait de sens que lorsque les deux parties disposent d'un pouvoir de négociation comparable. Dans une situation de pénurie de logements, le risque existe qu'un locataire accepte de conclure un bail pour un loyer abusif par peur de ne pas trouver de logement. Une telle situation crée déjà une contrainte sur le locataire, de sorte que, en cas de pénurie de logements, il n'est pas nécessaire de conditionner le droit à la contestation du loyer initial à la démonstration d'une contrainte supplémentaire qui découle de la situation personnelle du locataire.

Le Tribunal fédéral considère ainsi qu'en présence d'une pénurie de logements dans un marché local, le locataire peut contester le loyer initial sur la base de l'art. 270 al. 1 let. a 2ème phrase CO sans qu'il lui soit nécessaire de démontrer en plus une situation personnelle qui l'aurait contraint à conclure le bail.

Pour savoir s'il y a une pénurie de logements sur un marché local, on peut se fonder sur les statistiques officielles, à condition que celles-ci soient actuelles et fiables. En l'absence de statistiques, le locataire peut établir une situation de pénurie en démontrant qu'il a dû faire des recherches intensives et souvent infructueuses afin de trouver son logement. En l'espèce, le Tribunal fédéral constate que, selon les statistiques officielles, le taux de logements vacants dans la ville de Zurich au 1er janvier 2013 est seulement de 0.11%. Il considère ainsi qu'on se trouve dans une situation de pénurie de logements. Le locataire peut donc contester le loyer initial sur la base de l'art. 270 al. 1 let. a CO, sans qu'il lui soit nécessaire de démontrer des conditions supplémentaires.

Le Tribunal fédéral admet donc le recours et renvoie l'affaire à l'instance précédente pour qu'elle détermine si le montant du loyer est en l'espèce abusif et, cas échéant, qu'elle le réduise.

Proposition de citation : ALBORZ TOLOU, La contestation du loyer initial (art. 270 al. 1 let. a CO), in: https://lawinside.ch/254/