

ATF 142 III 568 | TF, 22.08.16, 4A_559/2015*

Faits

Une locataire conteste en cours de bail un loyer qui faisait auparavant l'objet d'un contrôle étatique et exige un calcul du rendement pour prouver son caractère abusif. Le bailleur avait reçu l'immeuble en donation et affirme ne pas disposer des différentes pièces pour procéder au calcul du rendement. En l'absence de pièces, l'autorité de première instance se base sur plusieurs statistiques cantonales et conclut que le loyer n'est pas abusif. La locataire fait recours et obtient gain de cause devant la Cour de Justice qui considère le loyer abusif, car le bailleur n'avait pas justifié l'impossibilité objective de produire les pièces nécessaires au calcul. Le bailleur saisit le Tribunal fédéral qui doit clarifier les conséquences de la non-production de pièces pour procéder au calcul de rendement.

Droit

En vertu de l'art. 269a CO, le loyer est abusif lorsqu'il procure un rendement excessif au bailleur. Pour déterminer s'il y a un rendement excessif, on doit calculer le rendement net des fonds propres investis. Il appartient au locataire de prouver le caractère abusif du loyer. Cependant, en vertu du principe de la bonne foi, le bailleur doit collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments que lui seul connaît. Si le bailleur refuse ou néglige sans justification de produire des pièces comptables en sa possession, il enfreint son obligation de collaborer. Il en va de même s'il détruit les pièces pour ne pas devoir les produire.

La violation de l'obligation de collaborer n'affecte pas le fardeau de la preuve, mais le juge peut en tenir compte dans son appréciation de la preuve. En l'absence de tout élément de preuve pour calculer le rendement, le refus du bailleur peut convaincre le juge de la fausseté de ses allégations et l'amener à croire les déclarations du locataire. Cependant, si le juge dispose de statistiques communales ou cantonales, il doit les utiliser pour apprécier le caractère abusif du loyer, même si les statistiques ne satisfont pas les exigences de l'art. 11 al. 4 OBLF (statistiques officielles suffisamment différenciées). Si le bailleur justifie son défaut de production, le juge ne peut rien en inférer et doit également utiliser les

statistiques existantes pour déterminer le caractère éventuellement abusif du loyer.

En l'espèce, l'autorité précédente a estimé que le bailleur n'a pas prouvé que l'ancien propriétaire ou les différentes régies qui se sont occupées de l'immeuble ne possédaient pas les documents nécessaires. Partant, il n'a pas démontré l'impossibilité objective de produire les pièces. Le Tribunal fédéral rejette ce raisonnement. Pour lui, l'obligation de collaborer se limite à la production de pièces que le bailleur détient lui-même, à l'exclusion de celles en possession de tiers. Il appartient, le cas échéant, au locataire d'exiger la production de ses pièces auprès de tiers.

Dans le cas présent, le bailleur a toujours affirmé ne pas disposer des pièces permettant de calculer le rendement de l'immeuble. Rien ne permet de contredire cette affirmation, dans la mesure où il a reçu l'immeuble en donation et n'a certainement pas exigé les pièces relatives à l'achat et aux travaux de l'immeuble. Dès lors, le Tribunal fédéral casse la décision de la Cour de Justice et confirme celle de première instance qui se fondait sur des statistiques, dont l'exactitude n'est d'ailleurs par remise en cause.

Note

Avant de se pencher sur l'obligation de collaborer du bailleur, le Tribunal fédéral a d'abord examiné la possibilité d'invoquer la méthode de calcul du rendement (méthode absolue) pour apporter la preuve du caractère abusif du loyer. Cette méthode est normalement réservée à la contestation initiale du loyer et non à la contestation du loyer en cours de bail. La jurisprudence a toutefois prévu des exceptions. C'est notamment le cas lorsque le loyer précédent résulte d'un bail à loyers échelonnés ou indexés (ATF 123 III 76, c. 4c). Le bailleur peut aussi utiliser une méthode absolue pour adapter un loyer lorsqu'un immeuble sort d'un contrôle cantonal (comme en l'espèce). Dans un arrêt non publié (TF, 4C.291/2001, 09.07.2002), le Tribunal fédéral a également admis cette méthode pour un locataire dans certains cas. En l'espèce, le Tribunal fédéral semble plutôt refuser la possibilité pour le locataire d'invoquer une méthode absolue à la fin du contrôle étatique de l'immeuble. Il laisse cependant cette question ouverte, compte tenu du fait que le loyer n'était pas abusif selon le calcul du rendement.

Proposition de citation : JULIEN FRANCEY, L'obligation du bailleur de collaborer au calcul du rendement du loyer, in:
<https://lawinside.ch/315/>