

# Le fardeau de la preuve en cas d'augmentation massive du loyer initial

Auteur : Camille de Salis

Date : 10 juillet 2021

[TF, 06.05.2021, 4A\\_183/2020\\*](#)

*Lorsqu'un loyer initial a été massivement augmenté par rapport au précédent (près de 44% en l'espèce), il existe une présomption de fait selon laquelle ce nouveau loyer est abusif. Cependant, si le bailleur ou la bailleuse parvient à soulever des doutes suffisants quant à la pertinence de la présomption dans le cas d'espèce, elle est écartée et le fardeau de la preuve incombe au locataire.*

## Faits

En avril 2017, un locataire et une propriétaire (société anonyme) concluent un contrat de location portant sur un appartement de deux pièces en ville de Zurich. Le loyer est fixé à CHF 1'060, plus les charges. Le loyer précédent, communiqué au locataire par la formule officielle, était de CHF 738. La bailleuse invoque **un ajustement aux loyers usuels de la localité et du quartier** ([art. 269a CO](#)) pour justifier cette augmentation. Le locataire la conteste devant l'autorité de conciliation, demandant que le loyer initial soit considéré comme abusif ([art. 270 CO](#)).

Aucun accord n'ayant pu être trouvé, la bailleuse ouvre action devant le Tribunal des baux zurichois. Elle demande que le loyer de CHF 1'060 soit déclaré non abusif, subsidiairement que le Tribunal détermine lui-même le loyer adéquat. Pour justifier l'augmentation, la bailleuse s'appuie sur une expertise privée. Cette expertise réunit une vingtaine de biens immobiliers comparables (dimension, période de construction, équipement, état), selon la bailleuse, avec le logement loué, pour lesquels les loyers ont aussi augmenté. **Le Tribunal des baux rejette la demande de la bailleuse, déclare abusif le loyer de CHF 1'060 et le fixe rétroactivement, dès le début de la location, à CHF 855, plus les charges.**

L'*Obergericht* du canton de Zurich rejette le recours de la bailleuse, laquelle exerce un recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral, **qui précise sa jurisprudence concernant la répartition du fardeau de la preuve lors de la contestation d'un loyer initial.**

## Droit

Selon l'[art. 269a let. a CO](#), les loyers ne sont, en règle générale, **pas abusifs lorsqu'ils se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier**. Habituellement, le contrôle de l'admissibilité du loyer initial ne doit se faire **qu'à l'aide de la méthode dite absolue**, qui permet de s'assurer que le loyer ne procure pas au bailleur un rendement excessif au sens de l'[art. 269 CO](#). En l'espèce, l'immeuble a été construit en 1933 et acquis par la bailleuse en 1948. Il s'agit donc d'un **bâtiment ancien, cas dans lequel le Tribunal fédéral donne la priorité au critère des loyers usuels dans la localité et le quartier plutôt qu'à celui du rendement net** ([ATF 144 III 514](#), résumé in [LawInside.ch/665](#)). En l'espèce, ce n'est pas la méthode d'évaluation qui est contestée par les parties, mais **la question de la répartition du fardeau de la preuve.**

L'*Obergericht* s'est basé sur l'[ATF 139 III 13](#). Selon cette jurisprudence, **la charge de la preuve incombe au locataire si la bailleuse s'est référée aux loyers usuels dans la localité ou dans le quartier pour justifier l'augmentation** ([ATF 139 III 13 c. 3.1.3.2](#)). Ce principe est atténué

en cas d'augmentation importante du loyer. Il existe alors une **présomption d'abus de droit** ([art. 2 CC](#)): **il revient à la bailleresse de prouver que, malgré l'augmentation sensible, il s'agit d'un cas exceptionnel et que le loyer n'est donc pas abusif**. Une augmentation n'est pas qualifiée d'importante dès qu'elle dépasse le seuil de 10%. Selon le Tribunal fédéral, pour que la présomption d'abus de droit s'applique, il faut une **augmentation massive du loyer, nettement supérieure à 10%**, qui ne peut s'expliquer par l'évolution du taux d'intérêt de référence ou celle des prix à la consommation ([ATF 139 III 13 c. 3.1.4](#)).

Fort de ces constats, le Tribunal fédéral confirme l'avis de l'*Obergericht* en ce sens que **la présomption d'abus de droit est applicable en l'espèce** (augmentation de près de 44% qui ne s'explique ni par l'évolution du taux d'intérêt de référence, ni par celle des prix à la consommation).

Le Tribunal fédéral se demande ensuite si cette présomption peut être écartée. S'agissant d'une présomption de fait, **elle ne renverse pas le fardeau de la preuve, mais l'allège pour son bénéficiaire** ([ATF 141 III 241 c. 3.2.2](#)). Pour écarter la présomption d'abus de droit, la bailleresse ne doit pas prouver que le loyer n'est pas abusif, mais doit **soulever des doutes suffisants sur l'exactitude des preuves circonstanciées (base de la présomption) ou de la conclusion qui en est tirée (conséquence de la présomption)**. Si elle parvient à faire naître ces doutes, elle écarte la présomption d'abus de droit, et c'est au locataire de prouver que le loyer est abusif.

En l'espèce, le fait que la location antérieure ait duré près de 20 ans, sans adaptation du loyer selon la méthode absolue, est un **indice qui permet à la bailleresse de mettre en doute la pertinence de la présomption d'abus de droit**. Selon le Tribunal fédéral, l'*Obergericht* n'a pas examiné si la bailleresse avait soulevé des doutes raisonnables quant à la présomption d'abus de droit, mais a simplement appliqué cette présomption pour considérer que le loyer était abusif. **Si la bailleresse devait réussir à soulever des doutes suffisants, la présomption tomberait et le locataire devrait supporter le fardeau de la preuve**. Si, en revanche, les doutes ne devaient pas être suffisants, la présomption d'abus demeurerait et la bailleresse devrait prouver que le loyer initial était conforme à la pratique locale. Elle devrait le faire **en se basant sur des biens immobiliers comparables à la chose louée** au sens de l'[art. 11 al. 1 de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux](#) (OBLF).

Le Tribunal fédéral **admet partiellement le recours**.