Les doutes suffisants quant à la présomption du caractère abusif du loyer initial

Auteur : Camille de Salis

Date : 10 février 2024

TF, 29.11.2023, 4A_121/2023*

Pour écarter la présomption de fait selon laquelle un loyer initial est abusif, la bailleresse doit soulever des doutes suffisants quant à l'exactitude de cette présomption. Les éléments qui permettent de soulever ces doutes, comme ceux qui ont trait à la comparabilité des biens immobiliers proposés avec le bien litigieux, ne doivent pas être examinés avec une rigueur trop grande.

Faits

Une locataire prend à bail un appartement de deux pièces à Zurich. Le contrat prévoit **un loyer mensuel net de CHF 1'060, charges en sus, tandis que le loyer précédent était de CHF 738**, charges en sus. La bailleresse justifie l'augmentation du loyer par l'adaptation aux conditions usuelles de la localité et du quartier.

Le Tribunal des baux et l'*Obergericht* déclarent le loyer abusif. Le Tribunal fédéral annule le jugement de l'*Obergericht* (ATF 147 III 431, résumé *in* LawInside.ch/1071). Après le renvoi de l'affaire au Tribunal des baux, **ce dernier déclare une nouvelle fois le loyer abusif.**

L'*Obergericht* rejette l'appel de la bailleresse, qui saisit le Tribunal fédéral une seconde fois. Ce dernier doit **déterminer si l'*Obergericht* a eu raison de considérer que la bailleresse n'avait pas été en mesure d'écarter la présomption du caractère abusif du loyer initial**.

Droit

Aux termes de l'art. 11 al. 1 OBLF, les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité au sens de l'art. 269*a* lit. a CO sont **les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction**.

L'*Obergericht* a considéré que les données statistiques (*cf*. art. 11 al. 4 OBLF) indiquaient qu'une augmentation modérée du loyer aurait été admissible, mais pas dans les proportions de l'augmentation du cas d'espèce (près de 44%). De plus, sur les vingt-trois logements proposés à titre de comparatif par la bailleresse, **seuls deux auraient été comparables au bien litigieux au sens de l'**art. 11 al. 1 OBLF**, ce qui ne suffit pas à ébranler la présomption du loyer abusif**. D'autres indices auraient été nécessaires.

De son côté, la recourante reproche à l'*Obergericht* d'**avoir appliqué des critères beaucoup trop stricts** pour déterminer si elle était parvenue à renverser la présomption de caractère abusif du loyer initial.

Le Tribunal fédéral rappelle qu'en présence d'une présomption de fait selon laquelle le nouveau loyer est abusif, **il revient à la bailleresse de soulever des doutes suffisants quant à la pertinence de la présomption dans le cas d'espèce**. Si elle y parvient, la présomption est écartée et **le fardeau de la preuve incombe au locataire**. Dans cette étape, la comparabilité des

objets en ce qui concerne leurs critères **ne doit pas être soumise à la même rigueur que pour la preuve des loyers usuels dans la localité ou le quartier**.

Selon le Tribunal fédéral, puisqu'il ne s'agit à ce stade que d'éveiller des doutes quant à la présomption d'abus, il convient d'**appliquer des majorations et des minorations pour les critères de comparabilité examinés et de les compenser au moyen d'une impression d'ensemble**.

En l'espèce, l'*Obergericht* n'a pas tenu compte de manière appropriée de la règle selon laquelle la bailleresse doit simplement soulever des doutes quant à la présomption. Elle devait en effet **n'exclure de la comparaison que les biens immobiliers qui n'étaient manifestement pas comparables au logement litigieux**. Or, elle s'est étendue longuement sur la question de la comparabilité des biens immobiliers proposés par la bailleresse, notamment sur les critères de quartier et de situation (en particulier sur l'exposition au bruit) pour les exclure de la comparaison.

Par ailleurs, contrairement à l'*Obergericht*, le Tribunal fédéral considère que la durée du bail précédent (près de 20 ans) permet également de soulever des doutes quant à la présomption du caractère abusif du loyer initial, en lien avec le fait que **le niveau des loyers zurichois a augmenté de manière générale sur cette période de temps**. À nouveau, l'*Obergericht* a donc été **trop exigeant par rapport aux doutes à soulever pour écarter la présomption**.

Eu égard à la longue durée de la procédure, **le Tribunal fédéral renonce à un nouveau renvoi de l'affaire à l'*Obergericht***. En examinant à nouveau les éléments pertinents, le Tribunal fédéral parvient à la conclusion que **la bailleresse a soulevé des doutes suffisants quant à la présomption du caractère abusif du loyer initial**. Il revenait donc **à la locataire d'apporter la preuve que le loyer initial ne correspondait pas aux loyers usuels du quartier**, ce qu'elle n'a aucunement fait au cours de la procédure.

Partant, le Tribunal fédéral admet le recours, annule le jugement de l'*Obergericht* et déclare le loyer initial litigieux non abusif.