

Art. 11 al. 1 OBLF

8. Contestation de hausse de loyer

Certains auteurs estiment qu'il n'existe actuellement pas de statistiques officielles suffisamment détaillées et qui prennent en compte les différents critères énumérés à l'art. 11 al. 1 OBLF. Le Tribunal Fédéral a néanmoins considéré qu'une statistique officielle sérieuse, qui ne prend en considération qu'une partie de ces critères, à savoir le quartier, le nombre de pièces, la période de construction et une éventuelle rénovation du logement, peut être retenue lorsque le loyer contesté se situe nettement au-dessous du loyer statistique.

Exposé des faits

Les parties sont liées par un contrat de bail du 14 juin 1976 portant sur la location d'un appartement de quatre pièces à V.

Par formule officielle du 22 janvier 2007, la bailleresse a notifié aux locataires une hausse de loyer, celui-ci passant de fr. 608.- à fr. 908.- net par mois. Cette hausse était motivée par l'adaptation aux loyers usuels du quartier selon l'art. 269a let. a CO.

Les locataires ont contesté la hausse de loyer auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du district de Vevey et ont fait valoir qu'ils réqueraient une baisse de loyer de fr. 108.- par mois.

Le 16 octobre 2007, la bailleresse a déposé une requête en validation de hausse de loyer auprès du Tribunal des baux du canton de Vaud, concluant à ce que les avis de majoration de loyer notifiés aux locataires soient valables. Elle a notamment produit un document établi par le Crédit Suisse intitulé « Les loyers en Suisse » qui se basait sur une enquête de structure sur loyers réalisée en 2003 par l'Office fédéral de la statistique.

Par jugement du 14 décembre 2007, le Tribunal des baux du canton de Vaud a rejeté les conclusions prises par la bailleresse ; il a rejeté le moyen de la bailleresse tiré de l'adaptation aux loyers usuels du quartier ou de la localité au sens de l'art. 269a let. a CO ; il a considéré qu'ils n'étaient pas en mesure d'apprécier si le loyer que la bailleresse entendait obtenir des défendeurs se situait dans les limites usuelles du quartier ou de la localité, les exigences légales et jurisprudentielles n'étant pas remplies. La bailleresse a interjeté recours de ce jugement.

Extrait des considérants

3. La recourante ne remet pas en cause le jugement dans la mesure où celui-ci retient que les loyers de comparaison qu'elle a offerts comme preuve de la justification de la hausse de loyer notifiée ne répondent pas aux exigences légales et jurisprudentielles.

Les considérations des premiers juges contenues aux pages 3 et suivantes du jugement, complètes et convaincantes notamment en ce qui concerne l'exigence de cinq éléments de comparaison (jugement, p. 3, et référence à l'arrêt du Tribunal fédéral (TF), n° 4C. 124/2006, du 29 juin 2006, c. 2.1), peuvent être confirmées par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC).

La recourante soutient que c'est à tort que les premiers juges n'ont pas pris en considération le document intitulé « Les loyers en Suisse », établi par le Crédit Suisse, comme statistiques valables pour déterminer les loyers usuels dans la localité ou le quartier, conformément à l'article 11 alinéa 4 OBLF. Sur la base de la figure 5 contenue à la page 7 dudit document, elle estime qu'en ville de V. le loyer moyen d'un appartement de quatre pièces est de 1'900 fr. à 2'200 fr., soit plus du triple du loyer actuel payé par les intimés.

Aux termes de l'article 11 alinéa 1^{er} OBLF, les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier au sens de l'article 269a lettre 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'alinéa 4 de cette disposition précise que les statistiques officielles doivent être prises en considération.

Selon une partie de la doctrine, seules les statistiques officielles peuvent être prises en considération, à l'exclusion des statistiques « privées » établies par les seuls milieux immobiliers (Lachat, *le bail à loyer*, 2008, p. 461). D'autres auteurs estiment au contraire que les statistiques des associations immobilières ne devraient pas être exclues de manière générale (SVIT, *Schweizerisches Mietrecht, Kommentar*, 2^{ème} éd., 1998, n. 32 ad art. 269a CO, p. 636). Il faut encore que les statistiques officielles soient établies par localités, qu'elles fassent état des époques de construction et qu'elles tiennent compte, même sommairement, des autres facteurs d'appréciation de l'article 11 alinéa 1^{er} OBLF. Les statistiques du recensement fédéral de 2000 et les relevés établis quatre fois l'an par l'Office fédéral de la statistique pour les besoins du calcul de l'indice fédéral des loyers ne constituent pas un instrument permettant l'application du critère des loyers usuels (Lachat, *ibidem.*). Les autres estiment qu'il n'existe à l'heure actuelle pas de statistiques officielles suffisamment détaillées et qui prennent en compte les différents critères énumérés à l'article 11 alinéa 1^{er} OBLF (Lachat, *ibidem* ; Higi, *Zürcher Kommentar*, n. 26 et 60 ad art. 269a CO, pp. 224 et 233).

Le Tribunal fédéral a néanmoins considéré qu'une statistique officielle sérieuse, qui ne prend en considération qu'une partie des critères de l'article 11 alinéa 1^{er} OBLF, à savoir en l'espèce le quartier, le nombre de pièces, la période de construction et une éventuelle rénovation du logement, peut être retenue lorsque le loyer contesté se situe nettement au-dessous du loyer statistique. Il a estimé que la statistique en cause donnait des points de repère objectifs et utilisables comme relevé grossier pour l'établissement des loyers usuels dans la localité ou le quartier et qu'il fallait examiner dans chaque cas particulier si et dans quelle mesure la valeur d'un logement s'écarte de la moyenne déterminée statistiquement. Dans ce cas relatif au canton de Bâle-Ville, le loyer mensuel admissible pour un appartement de quatre pièces était selon la statistique de 1'120 francs. En raison de la nette différence de prix, le loyer porté à 662 fr. par mois a été déclaré non abusif (TF, arrêt n° 4C.176/2003, du 13 janvier 2004, traduit in *Cahiers du bail (CdB)* n° 3/2004, pp. 81 ss, et cité par Lachat, *op. cit.*, p. 461 s.). Le Tribunal fédéral a confirmé cette jurisprudence dans un arrêt postérieur (arrêt n° 4A_472/2007, du 11 mars 2008, c. 2.2).

En l'espèce, le document établi par le Crédit Suisse, intitulé « Les loyers en Suisse », bien qu'il se base sur une enquête de structure sur les loyers

réalisée en 2003 par l'Office fédéral de la statistique, ne peut pas être considéré comme une statistique officielle. De plus, le schéma reproduit en page 7 de ce document émane de l'office fédéral précité, dont les relevés ne constituent en principe pas un instrument permettant l'application du critère des loyers usuels, comme cela a été exposé précédemment. Le caractère officiel exigé tant par l'article 11 alinéa 4 OBLF que par la jurisprudence et la doctrine fait ainsi défaut au document établi par le Crédit Suisse. Pour cette raison, son contenu ne peut pas être pris en considération à titre d'élément de comparaison pour déterminer les loyers usuels dans la localité ou le quartier.

En outre, la jurisprudence retient que l'utilisation de statistiques suppose des données, chiffrées, suffisamment différenciées et dûment établies sur la situation, l'agencement, l'état de la chose louée et la période de construction (TF, arrêt n° 4A_472/2007 précité, c. 2.2 ; Arrêts du Tribunal fédéral (ATF) 123 III 317, c. 4a). Même si l'on devait suivre l'avis de la partie de la doctrine qui considère que les statistiques des associations immobilières ne devraient pas être totalement exclues, les données contenues dans ce document ne sont pas suffisamment détaillées au sens de la jurisprudence précitée. En effet, comme l'ont relevé avec pertinence les premiers juges (jugement, p. 6 s.), la figure 5 reproduite en page 7 est trop vague et imprécise pour déterminer dans quelle zone se situe la commune de V. et, a fortiori, le quartier dans lequel se trouve l'appartement en cause. Le document établi par le Crédit Suisse ne saurait être assimilé à la statistique officielle sérieuse établie dans le canton de Bâle-Ville, au sujet de laquelle le Tribunal fédéral a considéré qu'elle donnait des points de repère objectifs et utilisables comme relevé grossier pour l'établissement des loyers usuels dans la localité ou le quartier (TF, arrêt 4C. 176/2003 précité). C'est donc à tort que la recourante se réfère à cette jurisprudence. L'arrêt genevois cité par la recourante (résumé in CdB, n° 3/2006, p. 82 s.) ne permet pas d'arriver à un autre résultat. Le document établi par le Crédit Suisse ne remplit manifestement pas les exigences posées par la jurisprudence et le fait que l'autorité de jugement genevoise ait considéré qu'il n'était pas critiquable de prendre en compte une statistique des loyers portant sur les baux nouvellement conclus pour déterminer un nouveau loyer initial est ainsi sans pertinence en l'espèce.

C'est donc à bon droit que les premiers juges ont considéré que ce document n'était pas une statistique officielle au sens de l'article 11 alinéa 4 OBLF et qu'il ne constituait pas une preuve suffisante pour établir les loyers usuels de la commune de V. et du quartier où se trouve l'appartement en cause.

(Jugement de la Chambre des Recours du canton de Vaud du 14 juillet 2008.)