

## Art. 274d al. 3 CO

# 9. Etablissement d'office des faits

**S'il est vrai que l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation est un fait notoire, il n'en demeure pas moins que la partie qui entend se prévaloir de son évolution doit l'invoquer expressément. En effet, il n'appartient pas au juge, qui doit certes instruire la cause d'office, de retenir d'autres moyens que ceux allégués par les parties à l'appui des conclusions qu'elles ont prises.**

### Exposé des faits

Par acte déposé le 18 janvier 2001 au greffe de la Cour de justice, les appelants interjettent recours contre le jugement rendu le 1er décembre 2000 par le Tribunal des baux et loyers, qui a fixé le loyer annuel qu'ils doivent payer, pour les trois arcades et arrières de 85 m<sup>2</sup> qu'ils occupent au rez-de-chaussée à Fr. 39'852.-, charges non comprises, dès le 1er juillet 2000.

Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir violé la loi en refusant de leur accorder une baisse de loyer en fonction des loyers usuels du quartier, plus particulièrement en tenant compte du prix au m<sup>2</sup> applicable aux locaux commerciaux analogues et voisins des leurs. Ils affirment également que les premiers juges ont statué ultra petita en ne leur accordant pas la totalité de leurs conclusions en baisse de loyer fondée sur la méthode relative, soit en retenant un facteur compensatoire en faveur de l'intimé, que celui-ci n'avait pas invoqué.

De son côté, l'intimé conclut à la confirmation du jugement entrepris, en arguant que le locataire n'est pas autorisé à solliciter une demande de baisse de loyer en s'appuyant sur un critère absolu de fixation du loyer. Il prétend également que les premiers juges ont correctement appliqué la méthode dite relative de détermination des loyers pour calculer celui qui lui est dû par les appelants.

## Extrait des considérants

- 5a) Les appelants ont reproché aux premiers juges d'avoir tenu compte de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation, en compensation de la baisse de leur loyer intervenant en vertu de la diminution du taux d'intérêt hypothécaire. M. et D. M. ont plus précisément fait valoir que l'intimé n'avait pris aucune conclusion visant à ce que ce critère compensatoire soit retenu par le Tribunal des baux et loyers, de sorte que ce dernier aurait statué *ultra petita*.

En l'occurrence, F. B. s'est opposé à la demande de baisse de loyer formée par les appelants, mais effectivement sans faire valoir, à l'appui de ses prétentions, l'augmentation de l'indice suisse des prix à la consommation.

S'il est vrai que l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation est un fait notoire (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne, 1997, p. 271, no 3.3.4), il n'en demeure pas moins que la partie qui entend se prévaloir de son évolution doit l'invoquer expressément. En effet, il n'appartient pas au juge, qui doit certes instruire la cause d'office en vertu de l'art. 274 d al. 3 CO, de retenir d'autres moyens que ceux allégués par les parties à l'appui des conclusions qu'elles ont prises.

La maxime inquisitoire, applicable en l'espèce, a été adoptée pour tenir compte du nombre important de cas dans lesquels des plaideurs sans connaissances juridiques comparaissent en personne. Le principe ne saurait cependant être compris par les justiciables comme un commode oreiller de paresse, les autorisant à rejeter sur les épaules du juge l'ensemble des devoirs procéduraux qui leur incombent. Le juge est au contraire simplement tenu de s'assurer, en interpellant au besoin les parties, que leurs allégations et leurs offres de preuve sont complètes, mais il n'est obligé de le faire que s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. Les plaideurs doivent quant à eux participer de manière active à la

conduite de l'instruction; il leur incombe au 1er chef de renseigner le magistrat sur les faits pertinents de la cause en lui indiquant les moyens de preuves disponibles (ATF 107 II 236; ACJ no 177 du 19.6.1992 Barber c/ SI Malagnou Cité "B").

Il n'appartient, par conséquent, au juge ni de compléter les moyens, ni de modifier les conclusions des parties.

C'est ainsi, à tort que les premiers juges ont tenu d'eux-mêmes compte, en l'espèce, de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation pour justifier d'une compensation à la demande de baisse de loyer formée par les appelants.

- b) Dans ses écritures d'appel, F. B., tout en admettant qu'il n'a pas opposé le critère de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation aux prétentions de ses locataires, affirme qu'en vertu de l'art. 312 LPC et de la jurisprudence tirée de cette disposition (ACJ no 205 du 20.09.93 F.C / C.-K.), il est en droit d'exciper de ce moyen en deuxième instance, dès lors que celui-ci appuie d'anciennes conclusions soumises au premier juge.

En matière de contestation de loyer, la question de savoir si un nouveau critère d'augmentation ou de baisse du loyer peut être invoqué en appel seulement n'a cependant jamais été tranchée.

David Lachat (op. cit., p. 276, no 4.3.5 et p. 356 no 5.1) apporte un début de réponse en indiquant qu'au début de la procédure concernant une baisse de loyer, le bailleur doit faire connaître les critères qu'il fait valoir pour s'opposer à la demande, ceci pour fixer le cadre du débat. Il indique en outre qu'en cours de procédure, le demandeur ne saurait, en règle générale, invoquer des critères de fixation du loyer auxquels il ne s'est pas référé initialement.

En l'espèce, F. B. était défendeur en première instance. Il est parti du principe que le loyer des intimés serait fixé en application du critère des loyers comparatifs. Il ne s'est donc pas prononcé sur l'application éventuelle de la méthode relative pour déterminer en l'espèce le loyer, alors même que, de leur côté, les intimés avaient pris des conclusions subsidiaires requérant l'application de cette méthode.

En invoquant aujourd'hui l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation afin de s'opposer à la demande de baisse de loyer des époux M. et D. M., F. B. sort du cadre qu'il s'est lui-même imposé (Lachat, op. cit. p. 356, no 5.1.3) d'une manière incompatible avec l'exigence de s'en tenir à la motivation alléguée.

- c) Il s'ensuit que c'est par erreur que les premiers juges ont tenu compte d'un facteur compensatoire de hausse de loyer de 9,22% en l'espèce.

(Arrêt de la chambre d'appel en matière de baux et loyers de Genève du 18 février 2002 dans la cause M. et D. M. contre F. B.)