

Paudex, le 16 décembre 2009

USPI INFO n° 42/2009

Jurisprudence: contestation du loyer initial

Dans un arrêt du 3 novembre 2009, destiné à la publication, le Tribunal fédéral rejette le recours d'une locataire fribourgeoise, qui demandait une diminution de son loyer initial et faisait valoir la situation difficile sur le marché local du logement au sens de l'art. 270 CO.

Après une analyse de sa propre jurisprudence (faite de plusieurs arrêts non publiés) et des avis exprimés en doctrine, le TF confirme cette jurisprudence et suit l'avis de la doctrine majoritaire : il retient donc que l'art. 270 al. 1 let. b CO (contestation du loyer initial « si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer ») doit être interprété selon son sens *littéral*. Ainsi, la condition de l'augmentation sensible du loyer doit être examinée en comparant le loyer contesté et celui antérieurement perçu par le bailleur.

Le TF rejette donc l'opinion exprimée par un auteur isolé (Fetter), qui s'appuie sur certaines jurisprudences cantonales (neuchâteloise et vaudoise en particulier), selon lequel il s'agirait de calculer la hausse de loyer en méthode relative, soit de prendre en considération l'évolution du taux hypothécaire et de l'ISPC depuis la dernière fixation du précédent loyer, ces faits étant considérés comme notoires.

Pour le surplus, le TF constate que l'existence d'une situation de contrainte de la locataire en raison de la pénurie de logements n'est pas réalisée en l'espèce. En effet, dans le canton de Fribourg, contrairement à ce qui prévaut par exemple à Genève, l'ordonnance du Conseil d'Etat est ancienne et n'est pas renouvelée d'année en année. La condition posée par la jurisprudence d'avoir une pénurie constatée « sur la base d'une étude statistique sérieuse par le gouvernement cantonal » n'est donc pas remplie. Au demeurant, il faudrait faire, dans un canton présentant une superficie étendue comme celui de Fribourg, une distinction entre les diverses régions, qui peuvent présenter, s'agissant du taux de vacance, des disparités importantes, notamment entre les milieux urbains et les régions périphériques ou rurales.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire



Olivier Rau

Références de l'arrêt: 4A_353/2009