

VD_FINDINFO 414 vom 10. Oktober 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-10-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_414

FR: VD_FINDINFO 414 du 10 octobre 2023

IT: VD_FINDINFO 414 del 10 ottobre 2023

Regeste

LOYER INITIAL, RENDEMENT NET, VENTE D'IMMEUBLE, MÉTHODE ABSOLUE
| 269 CO, 269a let. a CO, 270 CO

Erwägungen

E. 1.1

Ecrit et motivé, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est d'au moins 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC) et doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement en supposant que l'on admette la contestation et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3 ; ATF 137 III 389 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, la valeur litigieuse excède 10'000 fr., et l'appel, dûment motivé, a été formé en temps utile par la partie bailleresse qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). L'appel est dès lors recevable. Il en va de même de la réponse, déposée en temps utile (art. 312 CPC).

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu

égard au principe d'application du droit d'office (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée aux juges d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

E. 3

L'appelante se plaint tout d'abord d'une constatation incomplète des faits. Sous le point 3.2 de son appel, elle reproche à la présidente de ne pas avoir tenu compte des allégations corroborées par les pièces produites le 27 mai 2020. Le grief est fondé, si bien que l'état de fait a été complété dans la mesure requise (cf. let. C/ ch. 2 à 6 supra). En revanche, l'état de fait ne reprend pas la synthèse exposée sous point 4.1 de l'appel. En effet, sous réserve du point 4.1/a qui figure déjà dans le jugement attaqué (cf. ch. 2 du jugement attaqué qui retient que les frères N._____ ont acquis en 1986 le capital-actions de la SI T._____SA), le résumé des faits de l'appelante contient soit des allégués non établis, soit des allégués qui relèvent de l'appréciation des faits déjà établis et que l'appelante ne conteste en l'espèce pas d'un grief de constatation inexacte des faits dûment motivé.

E. 4

L'appelante reproche au Tribunal des baux d'avoir considéré que la chronologie des événements n'était en l'occurrence pas déterminante pour juger si l'appartement loué par les intimés se situait ou non dans un immeuble ancien. Le tribunal se serait limité à tort, selon l'appelante, sur le dernier transfert intervenu en 2014, soit quelques années avant la signature du bail, pour considérer que l'immeuble litigieux ne pouvait pas être considéré comme ancien. En niant le caractère «ancien d'un immeuble de plus de 33 ans», les premiers juges auraient violé le droit fédéral.

E. 4.1

Est ancien un immeuble dont la construction ou la dernière acquisition remonte à trente ans au moins, au moment où débute le bail; autrement dit, ce délai de trente ans commence à courir soit à la date de la construction de l'immeuble, soit à celle de sa dernière acquisition, et doit être échu au moment où débute le bail (ATF 147 III 14 consid. 4.2 ; ATF 144 III 514 consid. 3.2 ; TF 4A_285/2022 du 16 juin 2023 consid. 3.1.2). En 2002, le Tribunal fédéral a précisé, dans une motivation superfétatoire, que les locataires ne pouvaient invoquer l'acquisition de l'immeuble par succession universelle (en l'occurrence, fusion par absorption) pour obtenir une baisse de loyer calculée selon la méthode absolue. Un tel transfert n'était pas assimilable à une vente ; la société absorbante – respectivement les héritiers – ne procédait pas à un investissement pour acquérir l'immeuble, se contentant de prendre la place de la société absorbée – respectivement du de cujus – avec tous les droits et obligations y afférents (TF 4C.291/2001 du 9 juillet 2002 consid. 3b). Selon la jurisprudence, le critère (absolu) applicable pour déterminer si le loyer initial convenu par les parties est abusif diffère selon que l'immeuble est ancien, qu'il est récent ou qu'il n'est ni l'un ni l'autre (TF 4A_285/2022 du 16 juin 2023 consid. 3.1). Lorsque l'immeuble est ancien, la hiérarchie des deux critères absolus que sont le critère du rendement net et le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier, est inversé : le critère des loyers usuels l'emporte sur le critère du rendement net (ATF 147 III 14 consid. 4.2; ATF 140 III 433 consid. 3.1).

E. 4.2

En l'espèce, il ressort de l'extrait du Registre foncier de l'immeuble [...] ici litigieux qu'X, Y et Z.N._____ sont devenus propriétaires en propriété commune, société simple, de cette parcelle en 1998, soit 21 ans avant le début du bail en 2019, l'extrait mentionnant alors « achat » (cf. let. C/ch. 7.2 supra). Les frères N._____ avaient acquis en 1986 le capital-actions de la SI T._____SA, qui était alors propriétaire de la parcelle. Par acte du 15 octobre 1998, cette dernière société, alors en liquidation, avait toutefois vendu aux trois frères la parcelle. Sur ce point, il ressort des pièces requises produites avec le courrier du 27 mai 2020 de l'appelante que le 15 octobre 1998, la parcelle a été vendue, selon un acte de « vente immobilière », à titre onéreux, par SI T._____SA, qui était représentée par un liquidateur qui n'était pas l'un des trois frères, à ces derniers. Le bail des intimés a ainsi été conclu 21 ans après cette vente de 1998. Cette «vente» n'était pas faite à titre gratuit mais contre l'inscription d'une créance contre les trois frères de 1'000'000 fr. dans les comptes de la SI T._____SA (ch. 6 de l'acte). Le courrier du 27 mai 2020 précité contient également un courrier du 9 septembre 1998 de l'ACI qui remercie le représentant notamment des frères N._____ d'avoir trouvé une solution en vue de régler des dettes, dont des dettes fiscales supérieures ou égales à 4'500'000 fr. qui devaient être payées au moyen d'un crédit bancaire. La lettre de l'ACI du 18 septembre 1998 ne permet pas plus de comprendre la teneur des accords trouvés, mais indique que l'immeuble doit être « transféré » à chaque actionnaire, transfert souligné par l'appel. Un tel transfert en 1998 ne saurait être assimilé à un cas de succession universelle, comme le voudrait l'appelante en se référant à l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_581/2018 du 9 juillet 2019 consid. 3.1.4, dans lequel celui-ci avait indiqué «En matière de succession universelle entre vifs, en l'occurrence une fusion par absorption, la Cour de céans a retenu que le locataire ne pouvait pas se prévaloir de la fusion à l'appui d'une demande de baisse de loyer. Elle a jugé qu'un tel transfert n'est pas assimilable à une vente, puisque la société absorbante prend simplement la place de la société absorbée avec tous les droits et obligations y afférents, à l'instar des héritiers du bailleur, et ne procède pas à un investissement pour acquérir l'immeuble appartenant à la société absorbée, de sorte qu'il n'y a en principe pas de modification des bases de calcul (arrêt 4C.291/2001 du 9 juillet 2002 consid. 3b)». D'une part, il n'y a rien d'ex lege , c'est une transaction choisie, à des fins notamment fiscales, entre deux personnes juridiques distinctes. D'autre part, cela n'a non plus rien d'universel, les trois frères n'étant pas indiqués comme reprenant les actifs et passifs de la SI T._____SA mais uniquement en l'occurrence un immeuble en particulier, sans mention des passifs de la société. Ici encore on ne saurait assimiler une telle transaction à une succession universelle, quelle que soit sa qualification, étant précisé que le transfert de patrimoine prévu par la LFus (loi fédérale du 3 octobre 2003 sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine ; RS 221.301) n'est pas possible entre une société anonyme et une société simple (cf. art. 54 LFus a contrario). On relèvera encore que les frères avaient des dettes fiscales et qu'ils ont trouvé un accord avec les impôts. Cela n'enlève rien au fait que l'immeuble a été transféré d'une société anonyme à trois copropriétaires, sans que l'entier des actifs et des passifs de la société anonyme ne suivent. La qualification qu'un conseil en fiscalité donne en matière fiscale (courrier du 22 juillet 2014), tel que cité par l'appelante (appel, p. 4), ne lie au demeurant que lui et n'est ici pas pertinente : on ne saurait en particulier retenir que les frères auraient été contraints à quoi que ce soit. Ils ont manifestement voulu s'acquitter de dettes fiscales, respectivement optimiser cet aspect, dont on ignore tout. Cela n'est d'aucun secours à l'appelante ici. On ne saurait ainsi retenir qu'il s'agirait d'une «réorganisation interne» au sens de la LFus (appel, p. 4 1^{er} paragraphe), cette notion n'existant au demeurant pas dans cette loi. Ce seul

transfert, en 1998, excluait déjà que l'immeuble puisse être qualifié d'ancien, ce sans même avoir à examiner la qualification à donner au second transfert, en 2014 entre les trois frères et une nouvelle société anonyme qui leur appartiendrait. Un tel transfert, ici encore volontaire, entre des sujets de droit distincts, sans universalité aucune, n'est de toute façon pas assimilable à une succession ex lege excluant que l'on considère cet acte comme pertinent en matière de qualification de l'immeuble dans le cadre d'une action en contestation du loyer initial. On rappellera encore sur ce point que la jurisprudence litigieuse rendant plus favorable au bailleur le fardeau de la preuve en présence d'immeuble ancien, était justifiée par le fait que pour les immeubles anciens, les pièces comptables nécessaires pour déterminer les fonds propres investis en vue de calculer le rendement net font fréquemment défaut ou font apparaître des montants qui ne sont plus en phase avec la réalité économique actuelle (ATF 147 III 14 consid. 4.2; ATF 140 III 433 consid. 3.1; ATF 122 III 257 consid. 4a/bb ; TF 4A_191/2018 précité consid. 3.1). Tel n'est pas le cas en l'espèce, l'immeuble étant repris en main régulièrement, la dernière fois en 2014, par des entités juridiques différentes, différence que l'on ne saurait ignorer au motif que cela arrange maintenant économiquement l'appelante ou ses actionnaires. Pour ces deux motifs, le grief visant à contester la nature non ancienne de l'immeuble, est infondé et avec lui l'appel.

E. 5

Vu ce qui précède, l'appel manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 in fine CPC, et le jugement attaqué confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'139 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et qui en a déjà fait l'avance. Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer, il n'y a pas lieu de leur allouer de dépens.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.