

VD_FINDINFO AP / 2009 / 84 vom 21. November 2007

VD Tribunal cantonal, 2007-11-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2009___84

FR: VD_FINDINFO AP / 2009 / 84 du 21 novembre 2007

IT: VD_FINDINFO AP / 2009 / 84 del 21 novembre 2007

Regeste

EXÉCUTEUR TESTAMENTAIRE, QUALITÉ POUR AGIR, LOYER INITIAL, FRAIS D'EXPLOITATION, RÉNOVATION D'IMMEUBLE, TRAVAUX D'ENTRETIEN{EN GÉNÉRAL} | 518 CC, 269a let. b CO, 270 CO, 274d al. 3 CO, 452 al. 1ter CPC, 452 al. 2 CPC, 456a CPC, 13 LTB, 12 OBLF, 13 OBLF, 14 al. 1 OBLF, 14 OBLF

Erwägungen

E. 11

du jugement peuvent ainsi être confirmés. ee) Il convient également d'examiner la question de la prise en compte de l'évolution des charges d'exploitation. A cet égard, les recourantes font valoir la difficulté d'apporter la preuve de l'augmentation des charges d'exploitation encourue depuis 1992. Si elles ont pu produire les pièces relatives aux charges pour la période précédant la fixation du loyer litigieux, soit de 2001 à 2005, les pièces justificatives pour les années antérieures à 1992, année de la précédente fixation du loyer, n'existent en revanche, selon elles, tout simplement plus. Elles soulignent néanmoins qu'elles ont produit un récapitulatif des comptes annuels de gérance couvrant toutes les années concernées (1987 à 2006) et qui atteste de l'évolution des charges d'exploitation. Elles exposent leurs arguments pour faire admettre que l'évolution de leurs charges d'exploitation correspond en définitive à une augmentation de 1,39 % de l'état locatif par année, ce qui, relèvent-elles, entre dans la fourchette admise lorsque l'on applique la méthode du forfait (mémoire, pp. 9-10). Les premiers juges ont retenu que les charges courantes et d'entretien devaient être comptabilisées en fonction de leur montant effectif et que l'on ne pouvait retenir des montants forfaitaires. Ils se sont référés à l'art. 274d al. 3 CO, qui prescrit que les parties doivent produire toutes les pièces nécessaires, en particulier les pièces comptables, utiles à la solution du litige. Ils ont constaté que les recourantes n'avaient pas produit toutes les pièces nécessaires au calcul des moyennes permettant de déterminer l'évolution desdites charges et que, par conséquent, il n'y avait pas lieu de prendre en considération ce facteur de fixation du loyer (jgt, pp. 11-12). Selon la jurisprudence, le degré de la preuve exigible peut et doit être abaissé pour les faits où il y a typiquement des difficultés de preuve (en général, cf. ATF 130 III 321, JT 2005 I 618 c. 3.2; ATF 128 III 271, JT 2003 I 606 c. 2b/aa). Tel est le cas en l'espèce, puisque l'on ne saurait exiger de la partie bailleuse qu'elle conserve et soit en mesure de produire des pièces comptables datant de vingt ans. De plus, lorsque le locataire est légitimé à contester le loyer initial qu'il a accepté contractuellement, il lui appartient de démontrer le caractère abusif de ce loyer, le fardeau de la preuve lui incombant sur ce point (cf. notamment Weber, op. cit., n. 8 ad art. 270 CO, p. 1537; Lachat, op. cit., p. 394). Certes, le bailleur doit contribuer à la contre-preuve, en particulier pour les éléments qui sont en sa possession, comme ceux de l'évolution de ses charges. Pour que la contre-preuve aboutisse, il est seulement exigé que la preuve principale soit affaiblie, non

que le juge soit persuadé de l'exactitude de la contre-preuve (Ch. rec., 1^{er} octobre 2008, 439/I, c. 4b/cc). Il ressort en outre de la jurisprudence que les charges courantes et d'entretien ne peuvent être prises en considération qu'à leur montant effectif et non sur la base de forfaits (ATF 122 III 257, JT 1997 I 595 c. 3 b/bb). Toutefois, le Tribunal fédéral admet exceptionnellement le recours à de tels forfaits lorsque la détermination des coûts par les moyennes usuelles n'aboutirait pas à un résultat satisfaisant, en particulier lorsque les comptes d'un exercice comportent des chiffres anormalement bas ou hauts (cf. TF in Mietrechtspraxis [mp] 2002 p. 158, avec réf. à l'ATF 111 II 378 c. 2). La doctrine n'est pas unanime sur le sujet (cf. Lachat, op. cit., pp. 445-446 et pp. 473-474; Higi, op. cit., n. 140 ss ad art. 269 CO, pp. 102 ss, et n. 214 ss ad art. 269a CO, p. 282 s.; SVIT Kommentar, n. 36 ss ad art. 269a CO, pp. 564-566). En particulier, Lachat (op. cit., note infrapaginale n° 131, pp. 445-446) n'exclut pas l'application de forfaits pour des motifs de simplification, à condition qu'ils soient établis sur des bases paritaires et qu'ils soient suffisamment différenciés. Au surplus, la méthode forfaitaire est admise par certains tribunaux cantonaux (p. ex. à Zurich et Berne, qui appliquent un pourcentage de l'état locatif de l'ordre de 0,5 à 1,5 %, cf. SVIT Kommentar, n. 40 ad art. 269a CO, p. 565). Il faut cependant éviter que le recours à des forfaits favorise le bailleur négligent qui n'entretient pas son immeuble. Ainsi les pourcentages forfaitaires doivent être modulés en fonction de l'âge de l'immeuble et n'être appliqués que si le bailleur démontre concrètement qu'il a entretenu son immeuble (Lachat, op. cit., pp. 446 et 474). En l'espèce, on ne saurait certes dire que la contre-preuve a été suffisamment apportée par les chiffres fournis par les recourantes pour la période allant de 1986 à 1990 au seul motif que leur représentante déclare que ceux-ci sont dignes de foi et que les chiffres pour les années 2002 à 2005 correspondent aux pièces justificatives. Dans ce contexte, où le défaut de production des pièces plus anciennes n'est pas imputable aux bailleuses, il est admissible de se fonder sur des chiffres forfaitaires, comme le préconise une partie de la doctrine et la jurisprudence cantonale citées précédemment. En l'occurrence, il apparaît que l'immeuble n'a pas été entretenu régulièrement (cf. jgt, p. 8), sans que l'on puisse toutefois dire qu'il ne l'a pas du tout été au vu des chiffres existants pour la période 2002 à 2005. D'un autre côté, l'immeuble en cause est ancien, ce qui pourrait justifier un taux forfaitaire plus élevé. Au vu de ce qui précède, il convient de retenir un taux impliquant une augmentation de l'état locatif par année se situant au bas de l'échelle préconisée par la doctrine (cf. SVIT Kommentar, n. 40 ad art. 269a CO, p. 565), soit 0,7 %.

d) Il convient enfin de calculer le loyer mensuel net de l'appartement en cause, en tenant compte des éléments susmentionnés, les montants étant en règle générale arrondis au franc. Pour les travaux réalisés en 2003-2004, les travaux partiellement créateurs de plus-value s'élèvent à 1'038'862 fr. (cf. supra c. 5c/bb), auxquels le taux de 60 % sera appliqué (cf. supra c. 5c/cc). Le coût total des travaux qui doivent être considérés comme créateurs de plus-value est donc de 623'317 francs. Les premiers juges ont retenu, sans que cela soit contesté, que, compte tenu de l'amortissement des nouvelles installations, le capital à renter décroît progressivement, si bien que seule la moitié du prix de revient de ces installations devait être renté (cf. sur ce point Lachat, op. cit., p. 484) et que le taux de rendement à prendre en compte était de 3,5 % (jgt, p. 6 et 8). Ainsi, le rendement annuel admissible du capital est en l'espèce de 10'908 fr. ($623'317 \times \frac{1}{2} \times 3,5\%$). Compte tenu d'une durée de vie moyenne de trente ans (jgt, p. 9), l'amortissement des travaux à plus-value est de 20'756 fr. ($3,33\% \times 623'317$). La charge annuelle d'entretien des nouvelles installations apportant une plus-value est quant à elle de 3'166 fr. ($10\% \times [10'908 + 20'756]$). En définitive, les recourantes peuvent repercuter 34'830 fr. ($10'908 + 20'756 + 3'166$) sur les loyers de

l'immeuble en cause, soit, compte tenu de la surface locative totale de 1'033 m², 33 fr. 70 par m². L'appartement loué par l'intimé ayant une surface de 83,3 m², 2'807 fr. 20 (33,70 x 83,3) peuvent être répercutés sur le loyer annuel, soit 233 fr. 90 par mois, au lieu des 156 fr. 50 retenus par les premiers juges (jgt, p. 9). Quant aux charges d'exploitation, il convient de tenir compte d'une augmentation admissible de 0,7 % par an (cf. supra c. 5c/ee) entre 1992, la dernière hausse de loyer datant d'octobre 1992, et 2005, soit sur une période de quatorze ans. La hausse admissible de ce chef est donc de 9,8 % (14 x 0,7 %), à calculer sur le loyer antérieur de 750 fr., soit 73 fr. 50 par mois. En résumé, les facteurs à prendre en considération sont 233 fr. 90 (travaux réalisés en 2003-2004), 10 fr. 10 (travaux effectués en 2006, jgt p. 11), 73 fr. 50 (charges d'exploitation), 61 fr. 25 (renchérissement, jgt p. 12), desquels il faut soustraire 214 fr. 30 (variation du taux hypothécaire, jgt, p. 12), ce qui justifie en définitive une hausse de 164 fr. 45, arrondie à 164 francs. Le loyer initial net doit ainsi être fixé à 914 fr. (750 + 164). e) Compte tenu de ce qui précède, les loyers payés en trop pour la période allant de juillet 2006 à octobre 2007, soit seize mois (cf. jgt, p. 13), s'élèvent à 4'576 fr. (16 x [1'200-914]), montant que les recourantes doivent restituer à l'intimé. 6. En conclusion, le recours doit être partiellement admis et le jugement réformé en ce sens que le loyer initial mensuel net que l'intimé doit payer aux recourantes pour l'appartement de 3 pièces qu'il loue au 3^{ème} étage de l'immeuble sis [...], à Lausanne, est fixé à 914 fr. dès le 1^{er} juillet 2006 et que celles-ci doivent restituer à l'intimé le montant de 4'576 fr. correspondant aux loyers perçus en trop du 1^{er} juillet 2006 au 31 octobre 2007. Le jugement est confirmé pour le surplus. Les frais de deuxième instance des recourantes, solidairement entre elles, sont arrêtés à 1'418 fr. (art. 232 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). Obtenant partiellement gain de cause, les recourantes ont droit, solidairement entre elles, à des dépens de deuxième instance réduits de moitié, fixés à 1'959 francs. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est partiellement admis. II. Le jugement est réformé aux chiffres I et II de son dispositif comme il suit : I.- Le loyer initial mensuel net que le demandeur G._____ doit payer aux défenderesses A.F._____, B.F._____ et C.F._____ pour l'appartement de 3 pièces qu'il loue au 3^{ème} étage de l'immeuble sis [...], à Lausanne, est fixé à 914 fr. (neuf cent quatorze francs) dès le 1^{er} juillet 2006. II.- Les défenderesses doivent restituer au demandeur la somme de 4'576 fr. (quatre mille cinq cent septante-six francs) correspondant aux loyers perçus en trop du 1^{er} juillet 2006 au 31 octobre 2007. Il est confirmé pour le surplus. III. Les frais de deuxième instance des recourantes, solidairement entre elles, sont arrêtés à 1'418 francs (mille quatre cent dix-huit francs). IV. L'intimé G._____ doit verser aux recourantes A.F._____, B.F._____ et C.F._____, créancières solidaires, la somme de 1'959 fr. (mille neuf cent cinquante-neuf francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffière : Du 13 mai 2009 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : ■ Me Isabelle Salomé Daïna (pour A.F._____, B.F._____ et C.F._____), ■ Me Jean-Michel Dolivo (pour G._____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 111'872 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de

droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

■ Tribunal des baux. L a greffi ère :

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