

VD_FINDINFO AP / 2012 / 22 vom 2. September 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-09-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2012___22

FR: VD_FINDINFO AP / 2012 / 22 du 2 septembre 2010

IT: VD_FINDINFO AP / 2012 / 22 del 2 settembre 2010

Regeste

LOYER ABUSIF, BAIL À LOYER, FARDEAU DE LA PREUVE, PREUVE, LOYER INITIAL | 8 CC, 253a al. 1 CO, 269 CO, 269a let. a CO, 270 CO, 444 CPC, 445 CPC, 451 ch. 2 CPC, 452 al. 1 CPC, 452 al. 1ter CPC, 452 al. 2 CPC, 465 al. 3 CPC, 466 al. 1 CPC, 13 LTB, 405 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

CPC-VD applicable par renvoi de l'art. 13 LTB).

E. 2

Le recours principal tend à la réforme, subsidiairement à la nullité. Toutefois, la recourante principale ne développe aucun moyen de nullité au sens de l'art. 465 al. 3 CPC-VD; en particulier, ses développements sur la répartition du fardeau de la preuve constituent des moyens de réforme, et non de nullité au sens de l'art. 444 ou 445 CPC-VD. Faute de faire valoir un tel moyen, la conclusion en nullité n'est pas recevable (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3 e éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC-VD). Le recours joint tend principalement à la réforme, subsidiairement à la nullité. La conclusion en nullité n'est pas recevable dans le cadre de l'art. 466 CPC-VD (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 466 CPC-VD).

E. 3

Dans le cadre du recours en réforme, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD par renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC-VD (art. 452 al. 1ter CPC-VD). Elle développe donc son raisonnement juridique sur la base de l'état de fait du jugement, après en avoir vérifié la conformité aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3). En l'espèce, si les parties divergent sur les questions d'appréciation de loyers comparatifs et de fardeau de la preuve notamment, elles ne critiquent pas en soi les éléments de fait retenus par les premiers juges. La Cour de céans peut ainsi se référer à l'état de fait retenu en première instance, conforme aux pièces du dossier, une mesure exceptionnelle d'instruction en deuxième instance n'étant ni requise ni justifiée. La Cour est dès lors à même de statuer en réforme.

E. 4

En droit, il faut tout d'abord admettre que la contestation engagée entre dans le cadre des contestations de loyers initiaux fixé par l'art. 270 CO, pour les raisons retenues par les

premiers juges (cf. jugement entrepris, pp. 5-6) auxquelles il peut être ici renvoyé (art. 471 al. 3 CPC-VD), soit tant en relation avec l'augmentation opérée par rapport au loyer antérieur de 29% sur le coût net (art. 270 al. 1 let. b CO), et de la pénurie de logements confirmée par l'application de la LFOCL (loi vaudoise du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire; RSV 221.315) (art. 270 al. 1 let. a CO).

E. 5

En cas de contestation de loyer initial, les critères de fixation du loyer, respectivement de fixation de son caractère prétendument abusif, dépendent du calcul du rendement de l'immeuble loué selon l'art. 269 CO, et non des critères comparatifs, dont celui des loyers usuels de l'art. 269a let. a CO (ATF 120 II 240; ATF 121 III 364; Higi, Zürcher Kommentar, 1998, nn. 60 s. ad art. 270 CO; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, pp. 387-388; Weber, Basler Kommentar, 2011, n. 8 ad art. 270 CO; Commentaire USPI, Genève 2011, n. 23 ad art. 270 CO). Toutefois, cette hiérarchie des critères est inversée lorsque l'immeuble loué a été construit ou acquis il y a "longtemps" (TF, arrêt 4C.323/2001 du 9 avril 2002, in SJ 2002 I 435; Dietschy, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle 2010 [ci-après : CPra-Bail], n. 66 ad art. 270 CO et les réf.; Bohnet, CPra-Bail, n. 40 ad art. 269 CO; TF 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 c. 5.2.3). Le Tribunal fédéral a retenu qu'une durée de 42 ans (1956-1998) entraine dans cette situation exceptionnelle. La jurisprudence de la Cour de céans admet un renversement de hiérarchie lorsque l'immeuble a été acquis ou construit il y a plus de 30 ans (CdB 2011 p. 49). En l'occurrence, l'acquisition du terrain remonte à 46 ans, le bâtiment lui-même datant de 1969, soit d'il y a 43 ans : cette jurisprudence fédérale (TF in CdB 2002 p. 33) justifie que la méthode de calcul de rendement soit exceptionnellement écartée au profit de celle découlant de l'art. 269a CO.

E. 6

De manière générale, la Chambre des recours a considéré que, 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 selon l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210). Cette charge de la preuve du preneur à bail a été admise par une doctrine largement majoritaire (Weber, op. cit., n. 8 ad art. 270 CO; Higi, op. cit., n. 79 ad art. 270 CO; Commentaire USPI, op. cit., n. 47 ad art. 270 CO; Fetter, La contestation du loyer initial, thèse Berne 2005, n. 511 p. 234 et réf.; Heinrich, Handkommentar zum schweizerischen Privatrecht, Zurich 2007, n. 4 ad art. 270 CO; Bättig, in Mietrechts Aktuell 2010, p. 65; Salomé Daïna, Le caractère abusif du loyer initial : qui doit prouver quoi?, in CdB 2009, pp. 97 ss). Cette opinion est celle du Conseil fédéral dans son Message (FF 1985 I 1473). Elle a jusqu'ici été adoptée par le Tribunal fédéral (ATF 124 III 310; Tribunal fédéral, arrêt du 9 juillet 2002, in CdB 2002 p. 135). Une minorité d'auteurs soutient en revanche une charge de la preuve du bailleur et non du locataire à l'art. 270 CO, même lorsque le cadre du litige est strictement fixé sur les loyers comparatifs au vu de la procédure du locataire et de la formule du bailleur (Dietschy, op. cit., n. 63 ad art. 270 CO; Schwaab, La fixation et la contestation du loyer initial, Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, p. 38). Le Tribunal des baux témoigne d'une jurisprudence favorable à cette opinion minoritaire. Lorsque le bailleur, amené à motiver la fixation du loyer initial sur la formule officielle cantonale, invoque comme en l'espèce l'art. 269a let. a CO (si la hiérarchie des critères de fixation est aussi respectée par lui [cf. c. 5 supra]), il doit contribuer à la contre-preuve de démontrer que le loyer se tient dans les

limites usuelles (Fetter, op. cit., n. 484 p. 222 et n. 511 p. 234), en particulier pour des éléments plus accessibles aux professionnels de l'immobilier. 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. En ce sens, la contre-preuve se distingue de la preuve du contraire, qui se dirige contre une présomption légale et constitue elle-même une preuve principale (CREC I 1^{er} octobre 2008/439 c. 4b/aa). Il est vrai que le Tribunal fédéral a annulé cet arrêt (TF 4A_573/2008 du 24 avril 2009). Toutefois, comme l'a souligné la Chambre des recours dans son arrêt ensuite de renvoi (CREC I 7 octobre 2009/507 c. 1), le Tribunal fédéral n'a pas expressément infirmé le principe selon lequel le fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer initial incombe au locataire. Tout au plus peut-on déduire de l'arrêt fédéral que la contre-preuve du bailleur entreprise à l'occasion de la contestation d'un loyer initial doit être aussi complète que la preuve qu'il doit rapporter pour justifier d'une hausse en cours de bail. L'instruction doit donc être complète sur la contre-preuve avant que le juge ne statue sur les conséquences d'un éventuel échec de celle-ci, les exigences de la contre-preuve étant aussi élevées, dans le domaine tout à fait particulier de la contestation d'un loyer initial du moins, que pour la preuve principale à charge selon l'art. 8 CC. Il est vrai que la jurisprudence précitée concernait un cas où le locataire avait porté le débat exclusivement sur le terrain des loyers du quartier. Dans l'arrêt CREC I 1^{er} avril 2009/168, la Chambre des recours a laissée ouverte la question de savoir si, lorsque le locataire se prévaut du rendement net, il n'incomberait pas au bailleur, instant à la preuve du moyen de défense, d'établir de manière stricte l'existence de cinq objets de comparaison répondant aux exigences jurisprudentielles et non pas seulement de contribuer à la contre-preuve. On ne saurait déduire une solution de l'arrêt TF 4C.323/2001 du 9 avril 2002, in SJ 2002 I 434 cité par les premiers juges, qui concerne un litige portant sur une contestation de hausse de loyer (la preuve incombant alors au bailleur) et non un litige concernant le loyer initial. On ne saurait non plus tirer quoi que ce soit de l'arrêt récent TF 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 c. 5.2.3 qui, s'il concerne une contestation de loyer initial, ne fait que citer l'arrêt SJ 2002 I 434 précédent, en précisant qu'"un tel calcul (de rendement) ne peut être refusé au locataire qui le demande, lorsque le bailleur qui entend augmenter le loyer ne se prévaut pas à son tour des loyers du quartier ou ne parvient pas à apporter la preuve requise à cet égard". De plus, cet arrêt concernait un cas de contestation d'un loyer initial partiellement nul faute de notification sur formule officielle, où l'on pourrait soutenir qu'il incombe au bailleur d'établir le montant du loyer admissible. On ne saurait par ailleurs déduire de l'obligation de motiver le loyer initial au moyen de la formule officielle, qui a pour but de fournir au locataire des informations permettant d'assurer à ce dernier une protection plus étendue en début de bail tant par la connaissance même de son droit de contester le loyer initial que par la possibilité d'apprécier l'ampleur et les motifs de l'évolution du loyer depuis sa dernière fixation pour le précédent locataire, que le bailleur aurait à établir les motifs invoqués sur la formule officielle pour justifier le loyer initial (Fetter, op. cit., nn. 126-127 p. 61; Salomé Daïna, op. cit., p. 100). Il en découle également que le cadre du débat judiciaire choisi – choix qui appartient d'ailleurs en principe au locataire, qui peut décider librement s'il entend faire porter l'examen du loyer sur d'autres motifs que ceux invoqués par le bailleur (Lachat, op. cit., p. 394; Fetter, op. cit., n. 472 p. 216), dans les limites de la hiérarchie des méthodes imposée par la jurisprudence (cf. TF 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 c. 5.2.3) – n'a pas d'impact sur le fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer initial. Dietschy (op. cit., n. 63 ad art. 270 CO) entretient une confusion entre fardeau de la preuve, obligation de motiver et cadre du débat judiciaire

lorsqu'elle affirme que le bailleur devrait supporter la preuve du caractère non abusif du loyer initial au moyen des loyers comparatifs lorsqu'il a choisi ce motif pour fonder la hausse, alors que lorsque le locataire invoque les loyers du quartier pour contester son loyer initial sans que le bailleur se soit fondé sur ce motif pour justifier le montant du loyer, le fardeau de la preuve appartient au seul locataire. Selon cet auteur, cette solution se justifierait par le fait que la solution inverse permettrait aux bailleurs d'augmenter systématiquement le loyer initial en se fondant sur les loyers du quartier, sans devoir craindre l'échec de la preuve du bien-fondé de la hausse. L'argumentation est toutefois sans pertinence dans les cas les plus fréquents où le locataire a le choix de porter le cadre judiciaire sur le calcul de rendement. Pour le reste, l'obligation de participer à la preuve contraire comme atténuation du fardeau de la preuve du preneur ne pourrait se concevoir que s'il y avait à prouver un fait négatif, ce qui n'est pas le cas lors de la fourniture de loyers comparatifs moins élevés que ceux dont le loyer initial est contesté. Il n'y a pas de motif de traiter différemment le cas où le locataire a d'emblée fait porter le débat sur les loyers du quartier et celui où c'est le bailleur qui a invoqué ce critère, en vertu du principe de renversement de la hiérarchie des critères absolus de fixation des loyers lorsque l'immeuble a été acquis depuis plusieurs décennies. Le fondement du renversement de cette hiérarchie est en effet que les justificatifs font défaut ou n'ont plus de rapport avec la réalité après plusieurs décennies, de sorte qu'il s'agit d'éviter de désavantager les propriétaires de longue date. Renverser ou affaiblir le fardeau de la preuve incombant au locataire dans une telle hypothèse reviendrait précisément à désavantager de manière indue le propriétaire de longue date. Il suffirait ainsi au locataire, dans une telle situation, de rester purement passif, pour obtenir que le loyer soit fixé, au pire pour lui, au niveau du précédent loyer, sans devoir établir d'abus de la part du bailleur. Or, la règle de l'art. 270 CO constitue une dérogation au principe de la liberté contractuelle, destinée uniquement à lutter contre les loyers abusifs. Dans ce cadre, il est conforme aux règles générales d'exiger de celui qui se prévaut d'un tel abus et qui requiert une adaptation du loyer convenu contractuellement qu'il l'établisse et subisse l'échec du fardeau de la preuve. Il n'existe dès lors aucune raison de déroger aux règles générales du fardeau de la preuve lorsque le débat judiciaire porte sur les loyers du quartier, même si ceux-ci sont difficiles (mais non impossibles) à établir (Kummer, Basler Kommentar, 1962, nn. 184 ss ad art. 8 CC; Piotet, Commentaire Romand, Code civil I, nn. 53-54 ad art. 8 CC). La controverse entre les partisans d'une atténuation ou renversement (Dietschy, op. cit., n. 63 ad art. 270 CO) et ses opposants (Salomé Daïna, op. cit., pp. 100 ss) doit ainsi se résoudre selon le principe général de l'art. 8 CC. La Cour de céans a sur ce point à de nombreuses reprises souligné que la pratique contraire du Tribunal des baux n'était pas conforme au système légal (CREC I 1^{er} octobre 2008/439; CREC I 1^{er} avril 2009/168, confirmé par le Tribunal fédéral dans l'arrêt 4A_341/2009 du 6 octobre 2009). Il ne doit pas en aller différemment dans la présente affaire.

E. 7

S'agissant des loyers comparatifs, il faut ainsi observer préliminairement que les spécificités – rares sur le marché – du système de chauffage des locaux en cause, présentant des inconvénients tels que des inégalités dans la répartition du chauffage ou des bruits selon les zones d'un appartement (cf. jugement entrepris, p. 10) est un obstacle à l'aboutissement de la contre-preuve du bailleur, comme l'ont pertinemment retenu les premiers juges. Ces particularités en revanche ne retirent aucunement la possibilité pour le preneur de prouver des loyers dans des locaux comparables à des prix égaux ou inférieurs sans un tel système de chauffage original. Le Tribunal des baux devait aussi retenir que l'interdiction de retenir

des biens de la même gérance propriétaire (ATF 123 III 317 c. 4c) ne vaut que pour la preuve à charge du bailleur, et non celle à charge du locataire. Cela étant, la présence d'un système de chauffage très rare, selon les faits retenus à caractère dépréciatif du loyer exigible, ne retire pas la possibilité au preneur de démontrer que des loyers sont pratiqués pour des locaux analogues sans les inconvénients de ce chauffage dans la région, et pour des prix égaux ou inférieurs, ce qui démontrerait le caractère abusif du loyer litigieux. A l'inverse, le bailleur ne peut pratiquement pas du tout démontrer les cinq cas comparatifs exigés par la jurisprudence au regard de l'élément dépréciatif déjà évoqué. La pénurie concrète des moyens de preuve frappe ainsi bien le bailleur, et non le preneur. La facilité pour les professionnels de l'immobilier qui justifierait selon certains auteurs le renversement du fardeau de la preuve (Dietschy, op. cit., n. 63 ad art. 270 CO) ne trouve précisément pas application au cas d'espèce. En l'espèce, tant le bailleur dans sa contre-preuve que le preneur dans sa preuve du caractère abusif échouent. En application de l'art. 8 CC, cette carence des deux parties doit amener au rejet de l'action du preneur. Le recours principal doit ainsi être admis, et le recours joint sur la question de la fixation du loyer rejeté.

E. 8

La recourante par voie de jonction invoque encore la nullité de la fixation du forfait de chauffage et eau chaude, pour cause d'absence de clarté de la motivation (cf. mémoire sur recours et recours joint, p. 5). Les premiers juges ont retenu ce moyen en ce sens que l'utilisation conjointe, dans le contrat de bail et la formule officielle, des termes d'acomptes et de forfait, même si le verso du contrat indique bien la présence d'un forfait, était ambiguë, voire contradictoire, et partant nulle. Sur ce point, le recours principal doit être rejeté : il ne s'agit pas ici de démontrer le caractère abusif du forfait, qui incombe au preneur dans la mesure où il est sensiblement augmenté ou modifie la répartition entre loyer net et charges abusivement (Fetter, op. cit., n. 321 p. 149, et nn. 400 ss p. 186), démonstration qui, comme pour le loyer proprement dit, appartient au preneur, mais des conséquences de la nullité d'une notification inefficace selon l'art. 270 al. 2 CO, point démontré à satisfaction de droit. Le juge doit dans une telle situation fixer la clause viciée lui-même en tenant compte de toutes les circonstances. En l'absence de tout élément de fait se rapportant aux frais accessoires en possession de la recourante, mais non produits, les premiers juges ont arrêté le forfait à 160 fr., soit 10 fr. de plus que les conclusions de la recourante par voie de jonction. Cette appréciation n'est pas critiquable en l'état des éléments du dossier. Partant, le jugement entrepris doit être confirmé sur ce point.

E. 9

Enfin, la recourante principale a conclu à la fixation du loyer de la place de parc remise en location à D. _____ au montant de 70 fr. par mois. Conformément à l'art. 253a al. 1 CO, il convient de se référer au régime juridique appliqué dans le cadre de l'examen du loyer initial de l'appartement. En l'occurrence, compte tenu du fardeau de la preuve à charge de chacune des parties (cf. c. 6 supra) et vu l'absence au dossier d'éléments tendant à démontrer le caractère abusif du loyer de cette place de parc, il y a lieu de rejeter l'action du preneur quant à cet objet. Le recours principal doit ainsi être admis sur ce point.

E. 10

En conclusion, le recours principal doit être admis partiellement et le jugement entrepris réformé aux chiffres I et III de son dispositif dans le sens des considérants qui précèdent. Le recours joint doit être rejeté. Les frais de deuxième instance de la recourante principale sont

arrêtés à 1'164 fr. et ceux de la recourante par voie de jonction à 780 fr. (art. 232 al. 1 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010]). Obtenant partiellement gain de cause, la recourante principale a droit à des dépens de deuxième instance réduits d'un dixième (art. 91 et 92 al. 2 CPC-VD), qu'il convient de fixer à 2'850 fr. en chiffres ronds (art. 2 al. 1 ch. 33 et art. 3 TAv [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010]). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours principal est partiellement admis. II. Le recours joint est rejeté. III. Le jugement est réformé aux chiffres I et III de son dispositif comme il suit : I. Le loyer initial mensuel net dû par la demanderesse D. _____ pour l'appartement de quatre pièces que la défenderesse X. _____ SA lui loue [...] à Lausanne, selon contrat du 18 mars 2009, est fixé à 1'380 francs (mille trois cent huitante francs). III. Le loyer initial mensuel net dû par la demanderesse pour la place de parc no [...] que la défenderesse lui loue au parking du [...] à Lausanne, selon contrat du 18 mars 2009, est fixé à 70 fr. (septante francs). Le jugement est confirmé pour le surplus. IV. Les frais de deuxième instance de la recourante principale sont arrêtés à 1'164 fr. (mille cent soixante-quatre francs) et ceux de la recourante par voie de jonction à 780 fr. (sept cent huitante francs). V. La recourante par voie de jonction D. _____ doit verser à la recourante principale X. _____ SA la somme de 2'850 francs (deux mille huit cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance. VI. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 23 avril 2012 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : 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 Jean-Christophe Diserens (pour X. _____ SA), ■ Me Guillaume Perrot (pour D. _____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 86'400 fr. pour la recourante principale et de 48'000 fr. pour la recourante par voie de jonction. 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 du canton de Vaud. Le greffier :

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