

## VD\_FINDINFO HC / 2009 / 49 vom 29. April 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-04-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2009\\_\\_\\_49](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2009___49)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2009 / 49 du 29 avril 2009

IT: VD\_FINDINFO HC / 2009 / 49 del 29 aprile 2009

### Regeste

BAIL À LOYER, ANNULABILITÉ, RÉSILIATION, LOYER ABUSIF, RÉNOVATION D'IMMEUBLE | 269a let. a CO, 271 al. 1 CO, 274d al. 3 CO, 452 CPC, 465 al. 1 CPC, 11 OBLF

### Erwägungen

#### E. 012

Cet immeuble abrite en outre un appartement n° 002 de cinq pièces au sous-sol dont le loyer est de 986 fr. par mois dès le 1<sup>er</sup> octobre 2002, un appartement n° 005 de six pièces au premier étage dont le loyer mensuel est de 1'442 fr. depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2002, un appartement n° 011 de six pièces au quatrième étage dont le loyer est de 1'180 fr. par mois dès le 1<sup>er</sup> octobre 2002. - L'immeuble sis [...], construit en 1903, propriété de J.\_\_\_\_\_, abrite notamment un appartement de cinq pièces et demi au rez-de-chaussée d'une surface de 164 m<sup>2</sup>, qui a été entièrement rénové depuis 2000; un appartement de six pièces et demi au rez-de-chaussée d'une surface de 164 m<sup>2</sup> dont le loyer mensuel est de 2'500 fr. au 30 juin 2005, soit 182 fr. 93 le m<sup>2</sup>; un appartement de six pièces et demi au rez-de-chaussée d'une surface de 164 m<sup>2</sup> dont le loyer est de 1'542 fr. par mois au 30 juin 2005, soit 112 fr. 83 le m<sup>2</sup>; un appartement de cinq pièces et demi au deuxième étage d'une surface de 164 m<sup>2</sup> dont le loyer est de 2'035 fr. par mois au 30 juin 2005, soit 148 fr. 90 le m<sup>2</sup>; un appartement de quatre pièces et demi dans les combles d'une surface de 113 m<sup>2</sup> dont le loyer est de 2'400 fr. par mois, soit 254 fr. 87 le m<sup>2</sup>. - L'immeuble sis [...], qui date des années 1927-1928, propriété de caisse de pensions R.\_\_\_\_\_, abrite un appartement de sept pièces et demi au troisième étage d'une surface de 185 m<sup>2</sup>; un appartement de six pièces et demi au deuxième étage d'une surface de 140 m<sup>2</sup> dont le loyer est de 1'280 fr. par mois, soit 109 fr. 71 le m<sup>2</sup>; un appartement de sept pièces et demi au premier étage d'une surface de 166 m<sup>2</sup> dont le loyer mensuel est de 1'641 fr., soit 118 fr. 63 le m<sup>2</sup>. En relation avec ces appartements, seul l'état locatif de l'immeuble a été produit. En droit, après avoir relevé que le motif du congé était économique puisque la défenderesse avait l'intention de rénover et de relouer l'appartement à des tiers en vue d'obtenir un loyer plus élevé et plus conforme au prix du marché, les premiers juges ont examiné l'admissibilité d'un loyer plus élevé en procédant à une comparaison des loyers usuels du quartier, la défenderesse n'ayant pas été en mesure de produire les pièces nécessaires à l'établissement du calcul de rendement net de l'appartement litigieux. Ils ont considéré qu'en faisant une application atténuée des critères de comparaison, au mieux seuls deux appartements pouvaient être retenus, à savoir un des appartements de l'immeuble sis à [...], sauf celui ayant fait l'objet d'une rénovation, ainsi que l'appartement de sept pièces et demi au premier étage d'une surface de 166 m<sup>2</sup> situé dans l'immeuble sis [...]. Il n'était ainsi pas démontré de façon satisfaisante que la défenderesse pouvait obtenir un loyer non abusif plus élevé d'un nouveau locataire et celle-ci devait se

voir opposer l'absence de preuve du motif du congé allégué par elle. Les premiers juges ont ainsi annulé les résiliations litigieuses estimant qu'elles contrevenaient aux règles de la bonne foi. S'agissant de l'expertise requise par la défenderesse en vue de prouver les loyers usuels, les premiers juges ont considéré qu'elle devait être refusée. B. K. \_\_\_\_\_ SA a recouru contre ce jugement par acte du 16 février 2009, en concluant, avec suite de frais et dépens, à l'annulation, ainsi qu'à la réforme en ce sens que les résiliations sont valables et qu'un délai au 1<sup>er</sup> octobre 2009 est fixé aux locataires pour restituer les objets loués. Elle a exposé ses moyens et confirmé ses conclusions dans un mémoire du 14 avril 2009. En droit :

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