

VD_FINDINFO HC / 2014 / 838 vom 29. August 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-08-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___838

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 838 du 29 août 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 838 del 29 agosto 2014

Regeste

BAIL À LOYER, LOYER INITIAL | 257a CO, 269 CO, 270 al. 1 CO, 308 al. 2 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272]), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit 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).

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al.

E. 1.2

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable à la forme.

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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

E. 3

Dans un premier moyen, l'appelante conteste l'application de la jurisprudence du Tribunal fédéral selon laquelle le rendement net des fonds propres ne doit pas dépasser d'un demi pour cent le taux de l'intérêt hypothécaire de référence retenu par le Département fédéral de l'économie. Elle fait valoir que les circonstances ont évolué de manière importante depuis l'époque où cette jurisprudence a vu le jour, soit il y a plus de trente ans. L'appelante relève que le rendement net qui a été retenu par les premiers juges est largement inférieur au rendement des autres placements de capitaux, en particulier des obligations et des actions. Pour le surplus, elle invoque une violation de son droit d'être entendue au motif que les premiers juges n'ont pas pris position sur tous ses arguments et faits.

E. 3.1

Aux termes de l'art. 270 al. 1 CO, le locataire peut contester le montant du loyer initial et en demander la diminution dans les 10 jours qui suivent la réception de la chose s'il a une raison d'admettre qu'il est abusif au sens des art. 269 et 269a CO, soit s'il procure au bailleur un rendement excessif. Le rendement déterminant est le rendement net des fonds propres investis par le bailleur. Le Tribunal fédéral admet de jurisprudence constante que le rendement net des fonds propres ne doit pas excéder de plus d'un demi pour cent le taux de l'intérêt hypothécaire pratiqué pour les prêts hypothécaires en premier rang (ATF 123 III 171 c. 6a; ATF 122 III 257, JT 1997 I 595 c. 3a; ATF 120 III 100 c. 6b/aa; ATF 112 II 149 c. 2b). Il s'agissait pour les anciennes hypothèques du taux pratiqué par la banque cantonale du lieu de situation de l'immeuble. Aujourd'hui, le taux hypothécaire est celui établi par le Département fédéral de l'économie (Lachat, Commentaire romand du Code des obligations I, 2 e éd., Bâle 2012, n. 4 ad art. 269 CO). Le Tribunal fédéral considère que le taux de l'intérêt hypothécaire correspond au revenu de placements de capitaux comparables à l'investissement immobilier et qu'une faible majoration peut être admise au regard du caractère de la législation, qui se limite à sanctionner les abus (ATF 112 II 149 c. 2b). Cette pratique est également reconnue par la doctrine (Lachat, *ibidem*; Conod, in Bohnet/Montini, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 55 ad art. 269 CO; Weber, Basler Kommentar, 5 e éd., 2011, n. 7 ad art. 269 CO).

E. 3.2

En l'espèce, l'appelante invoque que "bien du temps s'est écoulé" depuis la première jurisprudence en la matière et que les circonstances se sont modifiées de manière très importante. Elle reconnaît toutefois elle-même que la règle du taux n'excédant pas d'un demi pour cent le taux de l'intérêt hypothécaire "est un pilier du raisonnement en la matière" et cite à cet égard de nombreux auteurs, dont les parutions les plus récentes datent de 2012 seulement et qui ne remettent pas en cause cette pratique. Elle ne mentionne en revanche aucun courant doctrinal qui irait à l'encontre de cette jurisprudence et se contente en définitive d'invoquer son avis et ses intérêts d'investisseur immobilier. Le changement de circonstances invoqué par l'appelante, soit une baisse consécutive du taux hypothécaire, n'est au demeurant pas nouveau puisqu'il dure maintenant depuis plusieurs années sans que cela n'ait amené à un changement de jurisprudence de la part du Tribunal fédéral. En l'état, il ne se justifie donc pas de procéder à un changement de pratique. Les premiers juges ont relevé, à juste titre, que les actions et obligations constituent des placements nettement plus risqués que l'immobilier, que les obligations de caisse des banques suisses ont un rendement notoirement plus faible que l'immobilier et que ces différences de rendement, fondées essentiellement sur les risques propres aux divers investissements, ne justifient pas un revirement de jurisprudence. Leurs considérations sont pertinentes et adéquates et peuvent ainsi être confirmées. Quant au critère des loyers comparatifs invoqué par l'appelante, il convient de relever que le Tribunal fédéral a posé le principe d'une prééminence du critère absolu du rendement net de l'art. 269 CO par rapport à celui des loyers usuels du quartier de l'art. 269a let. a CO (ATF 124 III 310; TF 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 c. 3.2; TF 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 c. 5.2.1).

E. 3.3

Si le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) implique l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se

rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Il n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (TF 4A_2/2013 c. 3.2.1.2; ATF 134 I 83 c. 4.1 et les arrêts cités). En l'espèce, les premiers juges n'ont effectivement pas discuté tous les taux de placements de capitaux invoqués par l'appelante. Ils ont toutefois répondu à l'argument soulevé, examiné et discuté les critères déterminants pour apprécier si un changement de circonstances justifiait une modification de la jurisprudence. L'appelante a en outre pu faire valoir ses arguments en instance d'appel. Il n'y a dès lors ni violation du droit d'être entendu de l'appelante ni arbitraire de la part des premiers juges qui auraient "ignoré et passé sous silence des éléments importants du raisonnement de l'appelante".

E. 3.4

Pour le surplus, l'appelante ne conteste pas le calcul du rendement net des fonds propres investis et du rendement net admissible de l'appartement. Le loyer mensuel initial admis par les premiers juges peut dès lors être confirmé.

E. 4

Dans un second moyen, l'appelante conteste que la clause n° 6 du contrat de bail concernant les frais accessoires soit nulle, en se fondant notamment sur un jugement bâlois selon lequel une liste de frais accessoires à payer séparément, apparaissant dans les conditions générales d'un contrat, suffit à l'exigence de l'art. 257a al. 2 CO lorsqu'elle est facilement repérable et qu'elle correspond à l'usage général.

E. 4.1

Selon l'art. 257a CO, les frais accessoires, dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose, ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement. L'art. 257b al. 1 er CO précise que, pour les habitations, on entend par frais accessoires les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les autres contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose. Les frais accessoires sont en principe à la charge du bailleur, le locataire ne pouvant se voir réclamer que les frais mentionnés expressément et clairement dans le contrat. En l'absence d'une convention expresse, ces frais sont compris dans le loyer. Le renvoi à une annexe standardisée du contrat, comme "les dispositions générales pour baux d'habitation", ne suffit pas. On ne peut pas attendre du locataire qu'il se fasse une idée de quels frais accessoires il aura à s'acquitter par une consultation attentive des conditions du contrat. Il a bien plutôt droit à ce que lui soient facturés les seuls frais accessoires qui figurent dans le contrat de manière claire et précise. Le Tribunal fédéral a d'ailleurs confirmé cette jurisprudence à plusieurs reprises (ATF 135 III 591 c. 4.3.1 et les réf. citées ; TF 4P.309/2004 du 8 avril 2005, in CdB 2005, p.11 concernant les taxes d'épuration et d'égout). La cour cantonale s'est également ralliée à cette jurisprudence (CREC 25 mai 2012, 190/I).

E. 4.2

En l'espèce, c'est en vain que l'appelante se prévaut d'une jurisprudence bâloise, datant de 2005, puisque celle-ci ne saurait faire obstacle à la jurisprudence fédérale dûment citée par les premiers juges et dont l'application est exempte de toute critique. Les considérants développés par le tribunal des baux pour constater que la clause contestée ne remplit pas les

exigences de clarté et de précision imposées par la jurisprudence sont adéquats et peuvent être confirmés par adoption de motifs. L'argument avancé par l'appelante est d'autant plus dénué de pertinence qu'elle s'est elle-même conformée à la jurisprudence précitée en faisant parvenir aux locataires, le 21 février 2013, un avenant modifiant la clause litigieuse. Cet avenant, postérieur à la signature du bail, n'a toutefois pas été signé par les parties et ne trouve donc pas application en l'espèce. Ce second grief doit donc être rejeté et les calculs auxquels ont procédé les premiers juges pour arrêter le montant dû par l'appelante aux intimés à titre de frais accessoires versés en trop pour la période du 16 juin 2011 au 31 janvier 2014 confirmé par adoption de motifs.

E. 5

En définitive, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement attaqué confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'330 fr. (art 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelante (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à déposer une réponse.

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