

VD_FINDINFO HC / 2015 / 197 vom 13. Februar 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-02-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___197

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 197 du 13 février 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 197 del 13 febbraio 2015

Regeste

PROTECTION CONTRE LES CONGÉS, LOYER ABUSIF, PRÉTENTION ABUSIVE, ABUS DE DROIT, LOYER USUEL | 269a let. a CO, 270 al. 1 CO, 11 al. 1 OBLF

Erwägungen

E. 1

a) Le litige porte sur le bien-fondé de la fixation d'un loyer initial et des conséquences qui en découlent. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. En l'occurrence, il s'agit de la différence entre le loyer mensuel fixé par l'autorité, de 793 fr., et celui réclamé par l'appelant, de 1'750 fr., soit une différence annuelle de 11'484 fr. (12 x 957 fr.), sans les charges. Capitalisée conformément à l'art. 92 al. 2 CPC, la valeur litigieuse atteint un montant supérieur à 10'000 fr., ce qui ouvre la voie de l'appel en application de l'art. 308 al. 2 CPC (cf. ATF 137 III 580 c. 1). b) L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 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). Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt, l'appel est formellement recevable (art. 311 al. 1 CPC).

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 (JT 2011 III 43 c. 2 et les références citées).

E. 3

a) L'appelant, qui ne conteste pas que l'appartement est situé dans un bâtiment ancien et que par conséquent, en vertu de la jurisprudence fédérale (TF 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 c. 3.2 ; TF 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 c. 5.2.1), le critère des loyers usuels (art. 269a let. a CO) est prépondérant par rapport à celui du rendement de la chose louée (art. 269 CO), soutient avoir établi à satisfaction que le loyer initial fixé à 1'750 fr. restait dans les limites des loyers usuels constatés dans le quartier. Il fait à cet égard référence aux pièces 109 à 111 qu'il a produites le 13 juin 2014 à l'appui de son mémoire de réponse. La question à résoudre est donc celle de savoir si ces pièces sont suffisantes au regard de l'art. 269a let. a CO et des critères posés à l'art. 11 al. 1 OBLF, les premiers juges ayant considéré que le défendeur n'avait produit aucun exemple de comparaison répondant aux

exigences posées par les dispositions précitées. b) Ne sont, en règle générale, pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a let. a CO). Selon l'art. 11 al. 1 OBLF, les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction. La notion de loyer usuel dans la localité ou le quartier relève du droit (ATF 123 III 317 c. 4a). En règle générale, le juge doit disposer de cinq éléments de comparaison au moins. Il lui appartient de procéder à des comparaisons concrètes avec l'appartement litigieux, en fonction des critères mentionnés à l'art. 11 al. 1 OBLF (ATF 136 III 74 c. 3.1). La comparaison avec d'autres immeubles qui appartiennent tous à un même propriétaire ne permet pas de tirer des conclusions valables en ce qui concerne le niveau général des loyers du quartier (ATF 123 III 317 c. 4c/aa). Les logements pris en référence doivent présenter, quant à leur emplacement, des avantages analogues (environnement, infrastructures du quartier) ou des nuisances comparables (exposition au bruit, odeurs ; ATF 123 III 317 c. 4b/ee). S'agissant en particulier de la question de la dimension du logement, le Tribunal fédéral a précisé que le nombre de pièces revêt, en principe, une importance primordiale, ce qui exclut généralement toute possibilité de comparaison entre des logements ne comprenant pas le même nombre de pièces. Cependant, la dimension du logement et la répartition des volumes constituent aussi des critères de comparaison déterminants (ATF 123 III 317 c. 4b/cc et les références citées). Une différence d'exposition aux nuisances sonores exclut à elle seule toute comparaison (ATF 139 III 13 c. 3.3.2). Un logement équipé d'un double vitrage dans un quartier tranquille n'est pas comparable à un appartement doté d'un vitrage simple dans un quartier que le bailleur lui-même ne peut qualifier de calme (TF 4C.265/2000 du 16 janvier 2001 c. 4b/dd). Il a également été jugé qu'un logement présente un confort inférieur à la norme usuelle lorsqu'il ne permet pas de recevoir la télévision par câble, faute de raccordement au téléseuil (TF 4C.265/2000 du 16 janvier 2001 c. 4b/ee ; sur le tout : TF 4A_58/2013 du 16 mai 2013 c. 3.2). La doctrine met toutefois en garde contre le risque d'effectuer une comparaison trop pointilleuse des appartements et immeubles, qui peut aboutir en pratique à une négation du critère des loyers comparatifs retenu dans la loi (cf. not. Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire SVIT, Genève 2011, nn. 15 et 23 s. ad art. 269a CO et les références citées ; pour Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 459, une certaine souplesse est de mise dans la comparaison des équipements). Il est vrai qu'à l'art. 11 al. 1 OBLF, le législateur exige que les logements soient seulement « comparables », et non pas identiques ; il commande en outre d'effectuer la comparaison sur la base de critères relativement larges, qui sont l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (Higi, Zürcher Kommentar, 4 e éd., 1998, n. 87 ad art. 269a CO ; sur le tout : TF 4A_58/2013 du 16 mai 2013 c. 4.2.2). Lorsqu'il doit fixer le loyer initial, le juge dispose d'une grande marge d'appréciation (ATF 124 III 62 c. 2b ; TF 4C.274/1997 du 27 avril 1998 c. 4a). A défaut de la production par les parties d'éléments de comparaison, ni même d'éléments statistiques, il y a lieu de s'en tenir au loyer payé par l'ancien locataire (ATF 139 III 13 c. 3.5.2). c) En l'espèce, les données comparatives produites par l'appelant (pièces nos 109 à 111), certes fournies par des professionnels de l'immobilier, ne permettent pas d'établir une comparaison sur la base des critères jurisprudentiels mentionnés ci-dessus. S'agissant de l'objet mis en location dans le contrat de bail produit sous pièce n° 109, on ignore quelle en est l'année de construction, le contrat indiquant uniquement qu'il s'agit d'un « nouvel objet ». Pour ce qui est de son état d'entretien, aucune indication n'est

fournie, mis à part le fait que l'appartement a été « entièrement rénové ». On ignore tout de la présence ou non d'un ascenseur, d'un double vitrage, de l'état de la chaudière, de l'alimentation en eau chaude et froide, des installations électriques ou de l'installation du télé-réseau. Sur ces points, seul le document produit sous pièce n° 111 est exhaustif, mais inutilisable dès lors que l'on ne connaît pas avec précision l'état équivalent de l'appartement et de l'immeuble litigieux. Il sied encore de relever que les objets décrits sous les pièces nos 109 et 111 sont des appartements de 3.5 pièces et non pas, comme l'appartement litigieux, un 4 pièces. On ne dispose par ailleurs d'aucune information, s'agissant de la pièce n° 109, sur la surface de l'objet comparatif, pas plus d'ailleurs que sur l'objet à comparer. Quant à l'échange de courriels produit sous pièce n° 110, il ne fournit aucun renseignement sous l'angle de l'équipement des appartements, ainsi que de leur état d'entretien, la seule indication à cet égard étant la mention « rénové en 2011 » pour l'immeuble sis [...], ce qui est largement insuffisant au regard des critères susmentionnés. Enfin, il est constaté que les quatre objets présentés par V. _____ consistent en deux groupes comprenant deux appartements sis dans le même immeuble, ces derniers étant selon toute vraisemblance tous gérés par la même société, à savoir G. _____. On ne saurait dès lors admettre, au regard de la jurisprudence (cf ATF 123 III 317 c. 4c/aa précité), que l'on se trouve en présence d'objets de comparaison permettant de tirer des conclusions valables. Quoiqu'il en soit, les éléments fournis par l'appelant s'agissant des objets proposés ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'une comparaison concrète qui corresponde à celle exigée par la jurisprudence. C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont considéré que l'appelant n'était pas parvenu à prouver que le loyer initial des intimés restait dans les limites des loyers usuels. C'est également à juste titre qu'à défaut d'éléments comparatifs et d'éléments statistiques, ils ont retenu que le loyer devait être fixé au même montant que celui payé par l'ancien locataire, à savoir 793 fr. par mois.

E. 4

a) L'appelant soutient encore que le comportement adopté par les intimés serait constitutif d'un abus de droit, dès lors que ce serait à leur demande expresse et insistante que leur candidature aurait été retenue et qu'aucune remarque quant au montant du loyer n'aurait été émise par les intimés au moment de s'engager contractuellement, ceux-ci l'ayant fait « en toute connaissance de cause et à leur entière satisfaction ». L'appelant fait à cet égard valoir que les intimés occupaient auparavant un appartement de 3 pièces au rez-de-chaussée du même immeuble, pour un loyer net de 1'400 fr. par mois. b) Aux termes de l'art. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi (al. 1), l'abus manifeste d'un droit n'étant pas protégé par la loi (al. 2). Il y a abus de droit lorsqu'une institution est utilisée, de façon contraire au droit, pour la réalisation d'intérêts que cette institution n'a pas pour but de protéger (ATF 133 II 6 c. 3.2). En droit du bail, lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a CO, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale (art. 270 al. 1 let. a CO, première hypothèse), en raison de la situation sur le marché local du logement (art. 270 al. 1 let. a CO, seconde hypothèse) ou si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer (art. 270 al. 1 let. b CO). Les trois conditions de recevabilité prévues à l'art. 270 al. 1 CO étant alternatives, il suffit que l'une d'entre elles soit réalisée pour que le juge procède à l'examen du bien-fondé de la contestation du loyer initial (ATF 136 III 82 c. 2). On ne

saurait ainsi opposer l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC) au locataire qui conteste le loyer initial, dès que l'une des conditions de recevabilité susmentionnées est réalisée ; il n'y a en effet pas d'abus à invoquer un droit prévu par la loi, même si ce droit peut apparaître à d'aucuns comme une remise en cause de la parole donnée (Lachat, op. cit., p. 393). c) En l'espèce, le grief de l'appelant relatif à un prétendu abus de droit des intimés doit être rejeté, dès lors qu'au moins deux des trois conditions alternatives de recevabilité d'une contestation du loyer initial au sens de l'art. 270 al. 1 CO sont réalisées, à savoir celle de l'art. 270 al. 1 let. a CO, seconde hypothèse, et celle de l'art. 270 al. 1 let. b CO. En outre, si l'on devait admettre un abus de droit pour les motifs invoqués par l'appelant, le but de protection des normes relatives aux loyers abusifs (art. 269 ss CO) ne pourrait plus être atteint.

E. 5

Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'296 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

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