

VD_FINDINFO HC / 2015 / 867 vom 28. September 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-09-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___867

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 867 du 28 septembre 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 867 del 28 settembre 2015

Regeste

BAIL À LOYER, LOYER USUEL, STATISTIQUE | 269a let. a CO, 270a al. 1 CO

Erwägungen

E. 1

a) Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, les considérants écrits du jugement du 23 octobre 2014 ont été notifiés aux appelants le 27 février 2015. Le délai d'appel de 30 jours est arrivé à échéance le dimanche 29 mars 2015 et a été reporté au lendemain, jour de remise à la poste par les appelants de leur acte d'appel, de sorte que celui-ci a été déposé en temps utile. b) L'intimée est d'avis que l'appel doit être déclaré irrecevable car la valeur litigieuse de 10'000 fr. ne serait pas atteinte s'agissant d'un bail s'étendant jusqu'au 30 juin 2016, conformément à l'arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du 29 juillet 2014 qui a validé le congé signifié et accordé une prolongation de bail jusqu'à cette date. De même, il ne serait pas possible de traiter l'appel en recours, le Tribunal fédéral ayant exclu une telle conversion dans son arrêt 4D_77/2012 du 20 novembre 2012. S'agissant de calculer la valeur litigieuse, l'art. 92 al. 2 CPC précise que si la durée des prestations périodiques est indéterminée ou illimitée, le capital est constitué du montant annuel de la prestation multiplié par vingt. En l'espèce, le Tribunal fédéral a, dans son arrêt 4A_625/2014 du 25 juin 2015, réformé l'arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du 29 juillet 2014 et annulé le congé signifié à l'intimée. Dès lors, le bail liant les parties conserve sa nature indéterminée et la valeur litigieuse peut être fixée selon l'art. 92 al. 2 CPC à 26'400 fr., montant correspondant à la différence de loyer annuelle de 1'320 fr. (110 fr. x 12) multipliée par vingt. L'argument de l'intimée tombe donc à faux. Au demeurant, la solution aurait été la même si le Tribunal fédéral n'avait pas encore rendu son arrêt ou statué en sens contraire car il aurait de toute manière fallu se replacer à la date déterminante du dépôt de l'appel. Or, à ce moment-là, à savoir le 30 mars 2015, le caractère indéterminé du bail subsistait au moins provisoirement, vu que les effets de la résiliation étaient encore suspendus par la procédure en contestation du congé. Partant, force est de constater que la valeur litigieuse de 10'000 fr. est atteinte et que le présent appel est recevable.

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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JT 2010 III 135).

E. 3

a) Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir apprécié de manière excessivement restrictive les objets de comparaison qu'ils ont présentés pour établir les loyers usuels du quartier et critiquent la non-prise en compte par les premiers juges des statistiques qu'ils ont produites. S'agissant des objets de comparaison, les appelants se prévalent d'un arrêt du Tribunal fédéral (TF 4C.343/2004 du 22 décembre 2004 c. 3.2, CdB 2/05 p. 33) pour soutenir que des exemples de loyers ne répondant pas aux exigences de comparaison posées par la jurisprudence peuvent néanmoins contribuer à la démonstration que le loyer litigieux est inférieur aux loyers usuels si la différence est flagrante. Selon eux, cette condition serait réalisée en l'espèce. Sur ce point, ils relèvent que dans son arrêt précité du 29 juillet 2014, relatif à la procédure en contestation de congé, la Cour d'appel civile a admis le caractère comparable des objets qu'ils avaient proposés et considéré, sur la base de ces derniers, que le loyer de l'intimée avant la baisse de loyer litigieuse était bien plus bas que ceux appliqués dans le quartier. De surcroît, s'agissant de l'équipement et de l'état d'entretien des logements présentés, les appelants invoquent des avis de doctrine selon lesquels des objets de comparaison seraient admissibles lorsque, sur la base d'une impression d'ensemble, on peut conclure que les installations et le confort sont comparables. Il faudrait ainsi que les objets à comparer puissent tous être catalogués dans une catégorie correspondant à leur confort (simple ; standard-moyen ; au-dessus de la moyenne-luxueux), sans que l'on doive s'arrêter à toutes les différences de détail. Par ailleurs, s'agissant du critère de la dimension, l'élimination de deux appartements de comparaison par les premiers juges serait trop schématique, dans la mesure où ces logements présentent des écarts de surface très peu supérieurs à la limite de 20 % posée par le Tribunal fédéral. Quant à l'intimée, elle se prévaut en premier lieu d'une jurisprudence relativisant l'application de la méthode absolue des loyers usuels. Dans la mesure où les appelants auraient implicitement reconnu dans leur courrier du 1^{er} mars 2011 que le loyer ainsi baissé était conforme aux loyers usuels du quartier, ils auraient adopté un comportement contradictoire en invoquant le même moyen absolu seulement trois ans plus tard. Pour le reste, l'intimée relève que la limite de 20 % posée par le Tribunal fédéral en ce qui concerne la différence de surface serait stricte et ne pourrait donc pas être étendue. A cet égard, le calcul de cette différence devrait être établi en partant de l'objet litigieux et en déterminant dans quelle proportion il est inférieur ou supérieur à l'objet comparé et non pas l'inverse. En définitive, les objets de comparaison n° 1 à 7 devraient tous être rejetés car aucun d'entre eux ne remplirait les conditions posées par la jurisprudence. 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 [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]). Selon l'art. 11 al. 1 OBLF (ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 ; RS 221.213.11), 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). Pour faire partie d'un même quartier au sens du droit du bail, les immeubles n'ont pas nécessairement à bénéficier d'une situation semblable, ni à dater de la même période de construction. L'idée est bien plutôt que le quartier couvre une certaine surface et qu'il peut être hétérogène (ATF 136 III 74 c. 2.2.1). 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 réf. cit.). 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 simple 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). Dans l'examen du caractère usuel du loyer, seules des statistiques officielles peuvent être prises en considération (art. 11 al. 4 OBLF ; Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 461 ; Bohnet/Broquet, in Bohnet/Montini [éd.], *Droit du bail à loyer*, Commentaire pratique, 2010, n. 25 ad art. 269a CO). Les statistiques cantonales ne constituent pas non plus des statistiques au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, faute de données suffisamment différenciées sur les éléments essentiels nécessaires à des comparaisons concluantes, à savoir l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (TF 4A_612/2012 du 19 février 2013 c. 3.2 ; TF 4A_669/2010 c. 6.1 et les réf. cit. ; CACI 9 janvier 2015/17 ; CACI 26 juin 2015/319). Il a ainsi été jugé que des statistiques cantonales, qui ne contenaient que le loyer moyen de tous les appartements selon le nombre de pièces et des périodes de construction grossièrement déterminées, sans égard à leur situation (quartiers), à l'agencement et à la dimension des pièces, à l'état d'entretien et à l'équipement, ainsi qu'à l'année de construction des différents appartements, ne constituaient pas des statistiques officielles au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF et n'étaient pas même assez précises pour être prises en compte comme un instrument livrant des points de repère objectifs et utilisables comme relevé grossier pour l'établissement des loyers usuels, permettant le cas échéant d'en inférer, comme dans une affaire bâloise (TF 4C.176/2003 du 13 janvier 2004), que le loyer susceptible d'être obtenu d'un nouveau locataire ne pouvait être qualifié d'abusif au regard d'une nette différence de prix en rapport avec les données statistiques (TF 4A_472/2007 du 11 mars 2008 c. 2.4, in MRA 2008 p. 113; cf. TF 4A_3/2011 du 28 février 2011 c. 5.1). c) En l'espèce, l'intimée remet en cause le droit des appelants à se prévaloir des loyers usuels du quartier, soit d'un motif de hausse de nature absolue, à l'encontre de sa demande de baisse de loyer. Elle invoque à cet égard la jurisprudence du Tribunal fédéral sur la relativisation de la méthode absolue (Bohnet/Broquet, op. cit., n. 8 ss ad art. 269a CO ; TF 4C.34/2007 du 15 mai 2007, CdB 3/07 p. 75 ; Lachat, op. cit., pp. 528 et 539). S'il est vrai que cette jurisprudence restreint considérablement l'application de la méthode absolue en cours de bail lorsque le bailleur invoque celle-ci à l'appui d'une hausse de loyer ou que le locataire s'en prévaut à l'appui d'une demande de baisse de loyer, l'intimée

n'expose pas en quoi ces principes s'appliqueraient également dans le cas de figure où un bailleur, respectivement un locataire, invoque la méthode absolue à titre défensif, à savoir dans l'hypothèse du bailleur s'opposant à une demande de baisse de loyer ou du locataire contestant une hausse de loyer. Le contraire paraît d'ailleurs ressortir des propres références citées par l'intimée dans sa réponse, qui portent sur des arrêts du Tribunal fédéral où, précisément, il était uniquement question de l'application de la méthode absolue à l'appui d'une hausse ou d'une baisse de loyer, soit à titre « offensif ». Quoi qu'il en soit, cette question peut demeurer ouverte, l'appel devant de toute manière être rejeté pour les motifs qui suivent. d) Les appelants invoquent les arrêts de la Cour d'appel civile du 29 juillet 2014 dans la cause parallèle en contestation de congé et l'arrêt du Tribunal fédéral sur lequel cette dernière s'était fondée (TF 4C.343/2004 du 22 décembre 2004 c. 3.2, CdB 2/05 p. 33) pour contrecarrer l'appréciation restrictive des premiers juges portant sur les objets de comparaison produits en première instance. Cette argumentation a déjà été soulevée devant la Cour de céans dans le cadre d'une procédure relative à un autre logement de l'immeuble litigieux (CACI 26 juin 2015/319) et a été rejetée. Dans ce dernier arrêt, la Cour de céans a relevé qu'elle avait été amenée à trancher dans la précédente affaire uniquement la question du caractère prétendument abusif de la résiliation du bail, qu'elle s'était dès lors limitée à relever, par surabondance et sur la base d'un examen sommaire, que les objets comparatifs proposés ne pouvaient être écartés en référence au système de chauffage et qu'il n'était pas abusif de la part des bailleurs de vouloir proposer les appartements concernés – après rénovation complète toutefois – à des prix plus proches du marché locatif. Il s'agissait donc de déterminer si le congé avait été signifié de manière contraire à la bonne foi : dès lors qu'il suffisait qu'un loyer supérieur puisse être obtenu, quelle que soit sa quotité, pour rendre cette résiliation admissible, il pouvait être tenu compte, dans ce cas de figure, d'éléments de comparaison simplifiés ou de statistiques même non officielles, lorsque ces éléments démontraient une différence flagrante avec le loyer du bail résilié. En effet, dans le contexte très particulier d'une procédure en contestation de congé, le Tribunal fédéral a admis qu'en cas de différence flagrante entre le loyer litigieux et ceux appliqués dans le quartier concerné, il y avait lieu d'admettre que le loyer litigieux était inférieur à la moyenne des loyers usuels même si les exemples de comparaison ne répondaient pas tous strictement aux exigences posées par la jurisprudence en la matière (TF 4C.343/2004 précité du 22 décembre 2004 c. 3.2 ; Conod, in Bohnet/Montini [éd.], Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 9 ad art. 271 CO). Cela étant, contrairement à ce que soutiennent les appelants, ce principe relativement souple n'est pas applicable dans une cause en contestation de hausse ou de baisse de loyer où, comme en l'espèce, ces exigences doivent précisément être respectées. Ainsi, les premiers juges n'étaient pas liés par l'arrêt de la Cour de céans du 29 juillet 2014 et il leur incombait au contraire d'apprécier les éléments de comparaison produits en première instance par les appelants en appliquant les principes habituels rigoureux posés par le Tribunal fédéral. On précisera à cet égard que les appartements n'os

E. 7

à 11 appartiennent tous au même propriétaire et qu'ainsi seul le premier d'entre eux doit être pris en compte, ce que ne contestent pas les appelants. L'analyse porte donc uniquement sur les logements n os 1 à 7. e) S'agissant de la surface des objets comparés, le point de vue des appelants ne peut pas être suivi. Il ne ressort en effet nullement de la jurisprudence du Tribunal fédéral que la limite de 20 % soit extensible. Au contraire, dans un arrêt récent et publié, celui-ci a réaffirmé le principe selon lequel ce pourcentage

constituait une limite supérieure et il a d'ailleurs retenu qu'une différence de surface de 22 % excluait la comparaison (ATF 139 III 13 c. 3.3.3). A cela s'ajoute que la surface d'un logement est l'un des critères les plus importants dans la comparaison et qu'il se mesure de manière objective car son importance pour le locataire n'est pas susceptible de varier en fonction de son mode de vie ou de l'évolution technologique. Il est donc nécessaire d'appliquer rigoureusement les principes posés par le Tribunal fédéral, à défaut de quoi l'examen de ce facteur par les tribunaux se révélerait fluctuant et aléatoire. En ce qui concerne le mode de calcul de la différence de surface, il est logique et cohérent, comme le relève l'intimée de manière pertinente notamment sur la base de l'arrêt précité du Tribunal fédéral publié aux ATF 139 III 13, d'opérer le calcul en partant de l'objet litigieux et en déterminant dans quelle proportion il est inférieur ou supérieur à l'objet comparé, et non l'inverse. Or, en appliquant cette méthode, il s'avère que les calculs des appelants sont erronés et que les pourcentages de différence pour les objets n os 3 et 6 s'élèvent à 27,05 % ($(108-85)/85 \times 100$) et à 28,57 % ($(108 - 84)/84 \times 100$), de sorte que les écarts par rapport à la limite de 20 % posée par le Tribunal fédéral sont en réalité bien plus élevés que ceux allégués par les appelants pour ces deux appartements. Bien plus, en procédant au même calcul, il s'avère que les appartements n os 2 et 5, pourtant considérés comme comparables à cet égard par les premiers juges, présentent des différences respectives de 24,13 % ($(108 - 87)/87 \times 100$) et de 21,34 % ($(108 - 89)/89 \times 100$). Ainsi, pour ce qui est de la surface, les appartements n os 2, 3, 5 et 6 ne résistent pas à l'examen. Il découle de ce qui précède que quatre objets de comparaison sur sept doivent être retranchés à ce stade déjà. Dès lors, seuls trois logements entrent encore en considération, alors que la jurisprudence impose un nombre minimal de cinq objets de comparaison. Il n'est donc pas nécessaire de poursuivre l'analyse sous l'angle des autres critères que sont l'emplacement des objets comparés, leur équipement, leur état et l'année de leur construction. f) Enfin, s'agissant des statistiques produites par les appelants, la Cour de céans a déjà relevé dans son arrêt du 26 juin 2015 que ces dernières ne respectaient pas la jurisprudence développée par le Tribunal fédéral relativement à l'art. 11 al. 4 OBLF. En effet, les statistiques émanant du Service cantonal de recherche et d'information statistiques (SCRIS) et de la revue [...] de la société [...] ne prennent en compte que le nombre de pièces et – parfois – l'emplacement des appartements, sans inclure les critères essentiels que sont leur dimension, leur équipement, leur état et l'année de leur construction. Les statistiques émanant de l'Office fédéral de la Statistique (OFS) sont certes des statistiques fédérales mais elles ont été établies en 2003 puis indexées selon l'indice fédéral des loyers valables pour toute la Suisse, de sorte qu'elles ne correspondent plus aux loyers réellement en vigueur à Lausanne. Enfin, l'article cité du quotidien « 24 heures » ne fait que mentionner un projet du gouvernement vaudois de construire des logements « à prix abordables », ce qui ne prouve en rien la situation actuelle sur le marché du logement à Lausanne et plus précisément dans le quartier où est situé l'appartement litigieux. C'est donc à juste titre que les premiers juges ont refusé de prendre en compte les documents produits par les appelants pour juger du caractère usuel du loyer invoqué. 4. Il résulte des considérants qui précèdent que les griefs des appelants sont mal fondés. L'appel doit donc être rejeté et le jugement du 23 octobre 2014 confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 864 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux. Les appelants, solidairement entre eux, verseront à l'intimée la somme de 2'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre

2010 ; RSV 270.11.6]).

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