

# VD\_FINDINFO HC / 2015 / 91 vom 9. Januar 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-01-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2015\\_\\_\\_91](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___91)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 91 du 9 janvier 2015

IT: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 91 del 9 gennaio 2015

## Regeste

LOYER USUEL, BAIL À LOYER, RÉDUCTION{EN GÉNÉRAL}, STATISTIQUE | 11  
al. 4 OBLF, 152 al. 1 CPC (CH), 247 al. 1 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272]), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins. En l'espèce, l'appel est dirigé contre un jugement du Tribunal des baux fixant le loyer net à 871 fr. 50, alors que celui-ci avait été établi en dernier lieu à 1'000 francs. La différence entre ces deux montants représente 128 fr. 50 par mois, soit 1'542 fr. par an. En capitalisant ce dernier montant, conformément à l'art. 92 al. 2 CPC qui prévoit que les prestations périodiques de durée indéterminée sont capitalisées à raison de vingt fois le montant de la prestation annuelle, l'on obtient une valeur litigieuse d'un montant de 30'840 francs. Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel soit, en l'occurrence, la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RS 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 un intérêt digne de protection (art. 59 al.

### 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile in JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibidem, p. 135). Lorsqu'il s'agit de revoir une question d'appréciation, l'autorité d'appel peut s'autoriser une certaine retenue (TF 5A\_265/2012 du 30 mai 2012 c. 4.3.2; Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 5 ad art. 310 CPC). Il en résulte qu'elle ne saurait substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité inférieure (Seiler, Die Berufung nach ZPO, Zurich 2013, n. 475, p. 205). Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge. La cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés (Jeandin, op.

cit., n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la cour de céans, CACI 10 octobre 2013/537 c. 2.2; CACI 1 er février 2012/75 c. 2a).

### E. 3

a) L'appelante soutient que les premiers juges auraient dû lui indiquer qu'à leurs yeux, les pièces qu'elle avait produites pour établir le montant des loyers du quartier étaient insuffisantes et l'inviter à produire des pièces idoines. b) Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique, quelle que soit la valeur litigieuse, notamment aux litiges portant sur des baux à loyer en ce qui concerne la protection contre les loyers abusifs. Selon l'art. 247 al. 1 CPC, le tribunal amène les parties, par des questions appropriées, à compléter ses allégations insuffisantes et à désigner les moyens de preuve. Selon l'al. 2 de cette dernière disposition, le tribunal établit les faits d'office dans les affaires visées à l'art. 243 al. 2 CPC, à savoir notamment dans les litiges en matière de loyers abusifs. Selon la jurisprudence rendue sous l'ancien droit en matière de conflit du travail (art. 343 CO [Code des obligations, loi fédérale du 20 mars 1911 complétant le Code civil suisse, RS 220]) également applicable à l'aune de l'art. 247 al. 2 CPC, (Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 22 ad art. 247 CPC), l'obligation du juge d'établir d'office les faits ne dispense pas les parties d'une collaboration active à la procédure, celles-ci étant tenues de présenter au juge toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige (maxime inquisitoire sociale ou atténuée). Le juge ne doit ainsi pas instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position. Il doit en particulier s'assurer que leurs allégations de parties et leurs offres de preuve sont complètes, mais il n'est tenu de le faire que s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point (ATF 125 II 231 c. 4a, JT 2000 1194). L'initiative du juge ne va pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner leurs moyens de preuve et de les présenter (SJ 2001 1278 c. 2a; ATF 136 III 74 c. 3.1; TF 4A\_397/2013 du 11 février 2014 c. 4.4). La maxime inquisitoire sociale ne permet pas d'étendre à bien plaire l'administration des preuves et de recueillir toutes les preuves possibles; étant relevé que des exigences plus sévères quant au devoir de collaboration des parties peuvent être attendues de celles qui sont représentées par un avocat (TF 4C\_185/2003 du 14 octobre 2003 c. 4.1). Par ailleurs, la maxime inquisitoire laisse le juge libre dans sa manière d'apprécier les preuves et ne lui interdit pas de renoncer à un moyen de preuve par appréciation anticipée des preuves. Au surplus, la maxime inquisitoire n'impose pas au juge d'administrer un genre de preuve déterminé, sous réserve des cas dans lesquels la loi prévoit expressément (TF 5C\_228/2003 du 6 janvier 2004 c. 3.1 et les réf. cit.). Enfin, la maxime inquisitoire sociale ne modifie pas la répartition du fardeau de la preuve (TF 4C\_441/2006 du 23 mars 2007 c. 4.3.1; sur le tout CREC 1 er février 2012/46 c. 3b). Il ne découle pas du devoir d'interpeller la partie, lorsque les preuves de celles-ci sont incomplètes, que le juge devrait, à réception des pièces dont la production a été requise, indiquer si les pièces en question suffisent ou non à rapporter la preuve du fait invoqué et interpeller la partie à nouveau afin qu'elle complète sa production (TF 4C\_255/2000 du 3 janvier 2001; TF 4C\_50/2000 du 17 juillet 2000); il en est ainsi par exemple des pièces dont la production a été requise pour satisfaire aux réquisits de la jurisprudence en matière de rendement net ou encore de loyers comparatifs. Au surplus, le juge enfreindrait le principe d'égalité des parties en donnant de telles indications à l'une d'entre elles (CACI 16 janvier 2013/37 c. 4.2; Byrde/Giroud Walther/Hack, Procédures spéciales vaudoises, n. 6 ad art. 11 LTB et réf. cit.). Tel est en tout cas le cas lorsque la partie bailleuse requise de produire les documents permettant le calcul du rendement est assistée d'un avocat (TF 4A\_397/2013 du 11 février 2014 c. 4.4). c) En l'espèce, assistée d'un avocat et ayant au

surplus fait administrer l'immeuble loué par un agent immobilier, la bailleuse a produit diverses pièces en vue d'établir que le loyer litigieux se tenait dans la moyenne du quartier. S'agissant d'un avocat, le juge peut présupposer qu'il a les connaissances nécessaires pour conduire le procès et faire des allégations et offres de preuve complètes (ATF 113 la 84 c. 3d; TF 4C\_143/2002 du 31 mars 2003 c. 3; TF 4D\_57/2013 du 2 décembre 2013 c. 3.2, RSPC 2014 p. 144, SJ 2014 I 225). Les premiers juges n'avaient ainsi pas à amener l'appelante à désigner les moyens de preuve au sens de l'art. 247 al. 1 CPC. Dans le cadre de leur instruction d'office, ils n'avaient pas non plus, selon la jurisprudence susmentionnée, à indiquer si les pièces en question suffisaient ou non à rapporter la preuve du fait invoqué, sauf à violer le principe de l'égalité des parties. C'est à mauvais escient que l'appelante se réfère au considérant 4.2 de l'arrêt du TF 4A\_198/2014 du 17 juillet 2014, dans lequel le tribunal fédéral a notamment considéré que "si des motifs objectifs conduisent le juge à soupçonner que les allégations et offres de preuve d'une partie, locataire ou bailleur, sont lacunaires, il n'est pas lié par l'offre de preuve en question et a le devoir de rechercher lui-même des preuves, pour autant qu'il ait connaissance, sur la base des déclarations des parties ou du dossier, de l'existence de moyens probatoires pertinents. Le juge peut de même inviter cette partie à compléter ses moyens, par exemple si les documents produits sont insuffisants (ATF 139 III 13 c. 3.2)". En effet, la formule potestative utilisée dans ce considérant ne consacre pas une obligation du juge. Au surplus, par "documents insuffisants", il faut entendre des documents incomplets, au sujet desquels existent des doutes sérieux, comme on le comprend à la lecture de l'ATF 139 III 13 c. 3.2, qui renvoie lui-même à l'ATF 136 III 74 c. 3.1, dont il ressort que "le juge n'a pas à instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position, mais il doit interroger les parties et les informer de leur devoir de collaborer à l'instruction et de fournir des preuves. Si des motifs objectifs le conduisent à soupçonner que les allégations et offres de preuves d'une partie sont lacunaires, il doit inviter cette partie à compléter ses moyens (ATF 125 III 231 c. 4a)." On peut penser à des documents lacunaires qui ne concernent pas certains allégués ou dont la nature exclut qu'ils servent à la preuve requise. Encore faudra-t-il en cas de représentation par un avocat qu'il s'agisse d'une situation évidente (Hauck, in Basler Kommentar, n. 35 ad art. 247, qui parle de "krasse Falle"), non réalisée en l'espèce. Le grief de l'appelante doit donc être rejeté.

#### **E. 4**

a) L'appelante soutient également que son droit d'être entendue aurait été violé dès lors qu'il n'a pas été donné suite à sa requête tendant à ce que le Tribunal des baux procède à une inspection locale et entende des témoins. b) Le droit d'être entendu comprend notamment celui de faire administrer des preuves à l'appui de ses écritures (art. 29 al. 2 Cst [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999, RS 101]). Il est concrétisé à l'art. 152 al. 1 CPC, qui dispose que toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile. On entend par moyens adéquats ceux qui sont aptes à forger la conviction du tribunal sur la réalité d'un fait pertinent. A cette adéquation objective s'ajoute, selon certains, une adéquation subjective qui consisterait dans le fait qu'une preuve ne doit être administrée que si le juge n'est pas fondé à penser qu'elle est inutile (Schweizer, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 8 s ad art. 152 CPC et réf. cit.). c) C'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que l'audition de témoins n'était pas apte à pallier l'absence de pièces justificatives s'agissant notamment de l'année de construction et des loyers des objets proposés à titre de comparaison. Quant à l'inspection locale requise, elle n'aurait eu de sens que si ces objets

étaient effectivement comparables, ce qui n'était pas le cas comme l'a relevé le Tribunal des baux. Ce grief doit donc être également rejeté.

#### **E. 5**

L'appelante reproche encore aux premiers juges de ne pas s'être contentés des statistiques de loyer qu'elle avait produites pour comparer les loyers. Comme exposé par les premiers juges, seules des statistiques officielles peuvent être prises en considération (art. 11 al. 4 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]; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 461 n. 2.2.8; Bohnet/Broquet, in Bohnet/Montini [éd.], *Droit du bail à loyer*, Commentaire pratique, 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). On ne saurait en effet s'en remettre à des chiffres résultant d'une collecte de données choisies, le cas échéant tendancieuses, qu'elle soit le fait de bailleurs ou de locataires. L'appelante ne pouvait pas davantage se prévaloir d'une liste d'offres de location, qui, comme relevé par les premiers juges, n'a rien de représentatif. Force est ainsi de constater que les caractéristiques des appartements proposés n'étaient pas suffisamment documentées.

#### **E. 6**

a) L'appelante soutient que les objets proposés peuvent être comparés à l'appartement des intimés. Selon elle, bien que la surface de celui-ci soit de 79 m<sup>2</sup> et que la limite admissible selon la jurisprudence soit de 63.20 m<sup>2</sup> (79 m<sup>2</sup> – 20 %), les cinq des sept appartements offerts à titre de comparaison, dont les surfaces sont comprises entre 60 et 61 m<sup>2</sup>, devraient être pris en compte dès lors que leurs loyers dépassent largement celui des intimés. b) Les premiers juges ont considéré, conformément à la jurisprudence, qu'un écart de 20 % ou plus excluait toute comparaison (ATF 136 III 74 c. 3.2.2 in fine) et que dès lors les cinq objets précités, qui présentaient tous une surface inférieure de plus de 20 % par rapport à l'appartement litigieux, devaient être exclus de la comparaison. c) L'appelante ne démontre pas en quoi les premiers juges auraient dû se distancer de la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF précité). Le montant du loyer n'est en particulier pas en lui-même un motif d'assouplissement de la règle puisque celle-ci doit précisément servir à déterminer le loyer. C'est donc en vain que l'appelante soutient que la jurisprudence "ne doit pas trouver application arbitrairement". Les objets nos 1, 2, 3, 4 et 6 ne peuvent ainsi pas être pris en compte.

#### **E. 7**

a) L'appelante soutient que les appartements nos 5 et 6, situés à respectivement à 430 m et 650 m du logement litigieux, ont été exclus à tort de la comparaison, du fait que ceux-ci se trouveraient dans des zones plus calmes de la Commune de [...]. Selon elle, ces deux appartements se situent à égale distance de la gare et de l'autoroute dans des zones de densité comparables. Quant à l'appartement n° 4, il se trouverait, selon elle, certes dans une zone légèrement plus calme, mais pas au point de l'écartier du comparatif. b) Les premiers juges ont retenu que les appartements nos 4, 5 et 6 se situaient au nord de l'autoroute, soit dans des zones plus calmes de la Commune de [...], si bien qu'ils ne pouvaient être comparés avec l'objet litigieux. Ils ont également rappelé que la définition du quartier était

générale et laissait un large pouvoir d'appréciation à l'autorité judiciaire chargée de son application (Bohnet/Broquet in Bohnet/Montini [éd.], op. cit., p. 847). c) Avec l'autorité de première instance, il faut considérer qu'il est exclu de comparer un logement construit dans un immeuble exposé au bruit généré par une forte circulation avec un appartement situé dans un environnement calme (ATF 139 III 13 c. 3.3.2). Ce grief doit donc également être rejeté.

#### **E. 8**

a) L'appelante soutient enfin que le fait que les premiers juges aient écarté certains appartements au motif que leurs fenêtres comprenaient un double vitrage, contrairement à celle de l'appartement des intimés, est excessivement rigoureux. b) L'autorité de première instance a retenu que, conformément à la jurisprudence, un appartement qui était de démunie de double vitrage et qui était donc exposé à des nuisances de bruits importantes, n'avait rien de semblable à des logements qui en étaient dotés, de sorte que les appartements n os 1, 4, 6 et 7 étaient impropres à la comparaison (TF 4C\_265/2000 du 16 janvier 2001 c. 4b/dd, in SJ 2001 I 247). c) L'appelante ne convainc pas lorsqu'elle soutient que le simple vitrage équivaut au double vitrage, eu égard au bruit du trafic routier. C'est donc à juste titre que les premiers juges n'ont pas retenu les appartements précités, auxquels il convient d'ajouter les n os 2 et 3 qui ne disposent pas non plus de fenêtres à double vitrage.

#### **E. 9**

Cela étant, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que les objets proposés par l'appelante, à supposer même que les caractéristiques des appartements aient suffisamment été documentées, se révèlent impropres à la comparaison avec l'appartement des intimés.

#### **E. 10**

Il résulte de ce qui précède que l'appel, manifestement infondé, 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 1'308 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante P.\_\_\_\_\_, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens aux intimés, qui n'ont pas été invités à se déterminer.

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