

VD_FINDINFO HC / 2015 / 985 vom 27. Oktober 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-10-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___985

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 985 du 27 octobre 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 985 del 27 ottobre 2015

Regeste

LOYER INITIAL, ACTION EN CONTESTATION, VALEUR DE RENDEMENT, EXCÈS, CALCUL | 269 CO, 269a CO, 270 al. 1 CO

Erwägungen

E. 2

), correspondant à un loyer mensuel de 802 fr. 80 (9'633 fr. 45 / 12). d) En l'espèce, comme déjà relevé plus haut (cf. consid. 3b supra), les pièces produites par la partie bailleresse en procédure d'appel relatives aux travaux effectués dans l'immeuble auraient pu être produites en première instance et ne sauraient dès lors être prises en considération, l'appelante ayant l'obligation de produire devant les premiers juges tous les éléments permettant d'effectuer un calcul de rendement. Force est de constater avec les premiers juges que l'appelante n'a produit aucune facture relative aux travaux de transformation invoqués. Le descriptif des travaux ainsi que le tableau intitulé « Coût de construction au 25.09.2012 », établis respectivement les 20 juillet 2011 et 25 septembre 2012 par le bureau d'architectes [...], ne permettent pas de retenir que les travaux invoqués étaient achevés et facturés le 21 mai 2012, soit lors de la conclusion du bail litigieux, l'état locatif de l'immeuble au 1^{er} juin 2012 portant du reste la mention « avant transformations ». Les documents précités ne sont par ailleurs pas accompagnés de pièces justificatives, de sorte que leur valeur probante n'est que relative. C'est dès lors à juste titre qu'au vu des pièces produites, les premiers juges ont arrêté les fonds propres de l'appelante à 136'699 francs. Quant aux autres éléments du calcul de rendement, ils ne sont pas contestés et peuvent être confirmés, de même que le résultat de ce calcul. Malgré les carences de l'appelante, le Tribunal des baux a pu réunir les éléments suffisants pour procéder à un calcul de rendement. L'échec de l'appelante dans la preuve visant à établir que certains travaux de transformation avaient été effectués ne change rien au fait qu'il a été possible d'effectuer un calcul de rendement. Il n'est à cet égard pas critiquable de faire abstraction des travaux de plus-value, qui pourront le cas échéant être pris en compte dans le cadre d'une future augmentation de loyer fondée sur l'art. 269a let. b CO. Dans ces conditions, conformément à la jurisprudence citée plus haut (cf. consid. 5b supra), il ne saurait être fait appel au critère des loyers usuels du quartier pour fixer le loyer initial à un montant plus élevé que le montant admissible au regard de l'art. 269 CO.

E. 6

Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 840 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, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'appelante versera en outre aux intimés une indemnité de 2'000 fr. (art. 12 al. 1 TDC) à titre de dépens pour la procédure de deuxième

instance (cf. art. 95 al. 3 CPC).

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