

VD_FINDINFO HC / 2018 / 1062 vom 10. Dezember 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-12-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2018___1062

FR: VD_FINDINFO HC / 2018 / 1062 du 10 décembre 2018

IT: VD_FINDINFO HC / 2018 / 1062 del 10 dicembre 2018

Regeste

BAIL À LOYER, LOYER INITIAL, RENDEMENT NET, CALCUL, STATISTIQUE, DEVOIR DE COLLABORER | 269 CO, 269a CO

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être 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. 1.2

En l'espèce, A.C._____, qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), a interjeté appel en temps utile et celui-ci porte sur des conclusions supérieures à 10'000 francs. On relèvera que l'appel a également été formé « respectivement par A.C._____ et B.C._____ », alors même que les premiers juges ont nié la légitimation passive de B.C._____ et que l'appel ne contient aucun grief à cet égard, de sorte que se pose la question de savoir s'il y a lieu d'y revenir. Quoi qu'il en soit, la solution retenue par l'autorité précédente à cet égard doit être confirmée. En effet, des propriétaires communs ne sont pas nécessairement cobailleurs, la qualité de partie au rapport de bail dépendant du contrat de bail lui-même et de son interprétation (cf. CACI 21 octobre 2016/576 consid. 3.3.1, JdT 2017 III 53), qui n'est pas remise en cause en appel. Il s'ensuit que la qualité pour interjeter appel ne doit être reconnue qu'à A.C._____ et que l'appel, en tant qu'il est formé par celle-ci, est recevable.

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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

E. 3.1

Invoquant une violation des art. 269 ss CO, l'appelante conteste la manière dont les premiers juges ont fixé le loyer initial à l'080 fr. et soutient que le calcul auquel ils se sont livrés ne serait pas conforme aux art. 269 et 269a CO. Tout en contestant que la non-production des pièces requises aurait constitué une faute de sa part, elle reproche à l'autorité précédente de ne pas avoir fixé le montant du loyer sur la base des statistiques figurant au dossier, les cas échéant en pondérant les données qu'elles contiennent selon les caractéristiques concrètes de l'objet loué et en tenant compte de son expérience du marché local, et de s'être livrée à un calcul du rendement en ne prenant en considération que le prix d'achat de la villa litigieuse, en tenant pour acquis que ce prix avait été financé entièrement par des fonds propres, en ne tenant pas compte de la valeur des travaux effectués et en procédant à une estimation des charges courantes. Les intimés soutiennent que ce serait de manière fautive que l'appelante n'a pas produit les pièces requises pour procéder au calcul de rendement. Se fondant sur la jurisprudence du Tribunal fédéral qui préconise de recourir aux statistiques pour déterminer le loyer uniquement « faute de mieux », soit lorsqu'il n'est pas possible de procéder à un calcul de rendement, ils considèrent que ce serait à juste titre que les premiers juges ont effectué un tel calcul sur la base du prix d'achat de l'immeuble, qui constituerait l'élément primordial du calcul. Ils soulignent que le fait que les magistrats aient retenu que le coût de revient de l'immeuble a été intégralement acquitté au moyen de fonds propres serait favorable à l'appelante, tout comme l'estimation des charges courantes et d'entretien à laquelle ils se sont livrés.

E. 3.2

Les premiers juges ont retenu que l'appelante n'avait pas collaboré à l'administration de la preuve du rendement net de la chose louée, bien qu'elle ait été invitée à le faire par ordonnance du 21 avril 2017, qu'elle n'avait au demeurant jamais indiqué qu'elle ne disposerait pas de ces pièces et que l'argument avancé uniquement lors de l'audience de jugement pour justifier son refus de production, selon lequel l'établissement du rendement net ne serait pas pertinent dès lors que la villa louée serait un logement de luxe, ne constituait nullement une raison pouvant justifier le refus de collaborer d'une partie conformément à l'art. 163 CPC. Ils ont ainsi considéré que l'appelante avait refusé sciemment et sans justification de collaborer à l'administration des preuves en ne produisant pas les pièces nécessaires à un calcul de rendement en vue de pouvoir bénéficier d'une fixation du loyer sur la base de statistiques qui lui seraient plus favorables. Tenant compte de cet élément dans l'appréciation des preuves, les magistrats ont considéré que dans la mesure où ils disposaient de l'élément primordial à l'établissement d'un calcul de rendement, soit le prix d'achat de l'immeuble, il se justifiait de déterminer le loyer net sur la base du critère prééminent du rendement net et de procéder à un tel calcul sur la base des éléments connus et de ceux déterminables par le tribunal. Ils ont retenu que le coût de revient de l'immeuble était de 395'305 fr. 20 en additionnant son prix d'achat (380'000 fr.) et les frais de notaire, de Registre de foncier ainsi que les droits de mutation (15'305 fr. 20), sans tenir compte des travaux effectués dans l'immeuble, faute d'allégation ou de preuve à cet égard. Le montant des fonds étrangers n'ayant pas pu être déterminé en raison de l'absence de collaboration de la bailleresse, l'autorité précédente a considéré que le coût de revient avait été intégralement acquitté au moyen de fonds propres, dont le montant a ensuite été réévalué de la totalité de l'évolution du coût de la vie depuis la date à laquelle est déterminé le prix de revient jusqu'à la date où est fixé le loyer initial. Confrontant le montant des fonds propres réactualisé au taux d'intérêt hypothécaire de référence, elle a retenu que le rendement admissible de ceux-ci était de 9'131 fr. 65. En l'absence de toute

allégation et de toute production de pièces à cet égard, les magistrats ont ensuite évalué les charges courantes et d'entretien de l'immeuble sur la base d'un modèle théorique à un montant arrondi de 3'900 francs. En définitive, les premiers juges ont retenu que le rendement annuel admissible de la villa litigieuse était de 13'031 fr. 65 (9'131 fr. 65 + 3'900 fr.), de sorte que le loyer initial net s'élevait à un montant arrondi de 1'080 fr. par mois.

E. 3.3

En vertu de l'art. 269 CO, le loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée. Est ici visé le rendement net des fonds propres investis. Ce rendement correspond au rapport entre les revenus nets que procure la chose louée au bailleur, après déduction de toutes les charges, et les fonds propres investis. Le loyer doit d'une part offrir un rendement raisonnable par rapport aux fonds propres investis et d'autre part couvrir les charges immobilières. Le calcul du rendement net relève de la méthode absolue, où le loyer est contrôlé sur la base de la situation financière de l'immeuble à un moment donné, sans égard aux accords antérieurs. Globalement, il implique de déterminer les coûts d'investissement financés par les fonds propres (principalement le prix d'acquisition de l'immeuble) et d'appliquer à ces investissements un taux de rendement admissible, qui se définit par le taux d'intérêt hypothécaire de référence augmenté de 0.5%. Il convient d'y ajouter les charges immobilières annuelles, soit les charges financières (en particulier les intérêts hypothécaires dus sur les emprunts), les charges courantes (impôt, prime d'assurance, etc.) et les charges d'entretien. Il n'est pas possible de substituer aux coûts d'investissement d'autres valeurs, plus ou moins abstraites, telles que la valeur vénale de l'immeuble, sa valeur fiscale ou sa valeur d'assurance-incendie, celles-ci se référant à des valeurs objectives liées au marché et non aux coûts concrets liés à l'acquisition de l'immeuble. Il appartient au locataire de prouver que le loyer convenu procure au bailleur un rendement excessif. Toutefois, selon les principes généraux tirés des règles de la bonne foi, la partie qui n'a pas la charge de la preuve, à savoir le bailleur, doit collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'elle est seule à détenir. Une violation de cette obligation ne doit pas être admise à la légère ; elle suppose que le locataire se trouve dans l'impossibilité d'apporter lui-même la preuve et que la bonne foi impose au bailleur de collaborer (ATF 142 III 568 consid. 2.1 et les références citées). Si, sur la base des documents remis par les parties, le rendement net peut être établi, c'est en fonction de ce critère qu'il convient de déterminer si le loyer litigieux est abusif au sens de l'art. 269 CO. Lorsqu'aucun document n'est remis au juge ou que les pièces fournies sont insuffisantes pour établir le rendement net, il faut distinguer selon que cette carence est ou non imputable au bailleur (ATF 142 III 568 consid. 2.1 ; TF 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3). Le bailleur qui, sans aucune justification, refuse ou néglige de produire les pièces comptables en sa possession (ou se défait de ces pièces afin de ne pas pouvoir les produire) viole son obligation de collaboration. De nature procédurale, celle-ci ne touche pas au fardeau de la preuve et n'implique pas un renversement de celui-ci. C'est dans le cadre de l'appréciation des preuves que le juge tirera les conséquences d'un refus de collaborer à l'administration de la preuve. En l'absence de tout autre élément de preuve, le refus du bailleur peut convaincre le juge de la fausseté complète ou partielle de ses allégations et l'amener à croire les indications de l'autre partie. Toutefois, s'il dispose de données statistiques cantonales ou communales, le juge ne peut se contenter de tirer les conséquences du refus du bailleur, mais doit faire intervenir ces données dans le cadre de l'appréciation globale des preuves. Ces statistiques, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, constituent, faute de mieux, un repère objectif

pouvant être pris en compte pour fixer le loyer admissible. Le cas échéant, il s'agira de pondérer les chiffres figurant dans ces statistiques en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du loyer payé par le précédent locataire ou encore de l'expérience du juge (ATF 142 III 568 consid. 2.1 ; TF 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3.1 et les références citées). En revanche, si le bailleur justifie le défaut de production, ce défaut est dénué de toute portée. Dans le cadre de l'appréciation des preuves, il s'agit alors de tenir compte des statistiques qui, faute de mieux, permettront d'établir le loyer admissible, le cas échéant en pondérant les chiffres en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du loyer payé par le précédent locataire ou de l'expérience du juge (ATF 142 III 568 consid. 2.1) ; dans un tel cas, le Tribunal fédéral a précédemment considéré que l'on devait exclusivement tenir compte de statistiques (TF 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3.2). Dans un arrêt antérieur, le Tribunal fédéral avait considéré qu'en l'absence d'éléments permettant de calculer le rendement net, dont le bailleur était responsable, le Tribunal des baux pouvait se fonder sur son expérience générale – en l'occurrence, une simple estimation du prix au mètre carré –, ce d'autant plus que ce tribunal est composé de spécialistes en matière immobilière, qui connaissent l'état du marché du logement dans le canton (TF 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.2 in fine). Dans un cas où le loyer initial était nul, la Haute Cour a exposé dans un arrêt postérieur à l'ATF 142 III 568 que le juge devait alors compléter le contrat, corriger le loyer convenu à l'aide de données statistiques générales ou en se basant sur son expérience du marché locatif (TF 4A_295/2016 du 29 novembre 2016 consid. 5.3.1 in fine et les références citées).

E. 3.4.1

En l'espèce, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, on doit tout d'abord examiner la question de savoir si le défaut de production des pièces par l'appelante était justifié ou non. L'appelante n'a pas donné suite à l'ordonnance de production de pièces du 21 avril 2017 et il ne ressort pas du dossier qu'elle aurait indiqué ne pas disposer de tout ou partie de ces pièces, l'intéressée n'invokant cette circonstance que dans son mémoire d'appel. L'argument selon lequel elle avait choisi de plaider l'existence d'un logement de luxe, ce qui aurait le cas échéant rendu inapplicables les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs et aurait rendu inutile la détermination du rendement de la chose, ne lui est d'aucun secours, cette circonstance ne constituant à l'évidence pas un motif valable pouvant justifier son refus de collaborer. En effet, dans la mesure où les intimés ont contesté la qualification de logement de luxe dans leurs déterminations du 21 juin 2017, l'intéressée aurait dû se conformer à l'ordonnance du 27 avril 2017 pour le cas où cette qualification n'aurait pas été admise. Compte tenu de ce qui a été exposé, il y a lieu de confirmer l'appréciation des premiers juges et de considérer que l'appelante n'a pas produit les pièces requises, détenues par elle seule, sans justification et qu'elle a ainsi violé son obligation de collaboration.

E. 3.4.2

En ce qui concerne la manière dont l'autorité précédente a déterminé le loyer initial, on rappellera que le Tribunal fédéral considère en substance que, « lorsqu'aucun document n'est remis au juge ou que les pièces fournies sont insuffisantes pour établir le rendement net », il faut distinguer si le défaut de production de pièces de la part du bailleur était justifié ou non et que les statistiques constituent, dans un cas comme dans l'autre, un repère admissible – voire exclusif dans le second cas – « faute de mieux » (ATF 142 III 568 consid. 2.1 ; TF 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.2.2, 3.3, 3.3.1 et 3.3.2). Cela

signifie que le raisonnement de la Haute Cour relatif à la prise en compte des statistiques vaut également lorsque le juge dispose de pièces qui pourraient servir à un calcul de rendement, mais que ces pièces sont « insuffisantes » pour établir toutes les données utiles à un tel calcul. Dans ces conditions, et contrairement à ce que soutiennent les intimés, la jurisprudence fédérale qui indique que les statistiques ne doivent être utilisées que « faute de mieux » ne peut pas être comprise en ce sens que le juge qui ne dispose que d'une partie des pièces pour effectuer un calcul de rendement doit quand même procéder à un tel calcul et ne pas tenir compte de statistiques figurant au dossier, ce d'autant moins que la jurisprudence précise en outre que si le juge dispose de statistiques, il doit en tenir compte (ATF 142 III 568 consid. 2.1 ; TF 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3.1 let. b).

E. 3.4.3

Pour procéder au calcul de rendement litigieux, l'autorité précédente a déterminé le prix de revient en se fondant uniquement sur le prix de vente ressortant de l'acte d'achat de la villa du 28 juillet 2000 et sur l'estimation des coûts annexes de cette vente (émolument de l'acte et du Registre foncier, TVA et droits de mutation) produite par les intimés, si bien que le prix de revient ainsi déterminé n'a manifestement rien de commun avec le prix de revient réel puisque les coûts des travaux effectués par l'appelante, inconnus, n'ont pas été pris en compte, alors même que les photographies figurant au dossier et les constatations faites lors de l'inspection locale démontrent que des travaux ont été effectués postérieurement à l'acquisition de la villa en 2000. L'autorité précédente a ensuite fictivement considéré que le coût de revient avait été intégralement acquitté au moyen de fonds propres et a procédé à une estimation des charges courantes et d'entretien de l'immeuble. Force est ainsi de constater que les premiers juges ne disposaient pas des éléments nécessaires pour effectuer un calcul de rendement, les pièces figurant au dossier étant « insuffisantes » pour ce faire, ce qu'ils admettent d'ailleurs eux-mêmes en indiquant que s'ils disposaient du prix d'achat, ils n'avaient « en revanche pas connaissance des autres données utiles à un tel calcul, telles que le coût des travaux que les défendeurs ont effectués dans la villa, la part des fonds propres et des fonds étrangers ou encore le montant des charges immobilières, faute pour la défenderesse d'avoir collaboré à cet égard » (jugement consid. 7b/cc p. 10). Partant, les magistrats auraient dû constater l'impossibilité de procéder à un calcul de rendement dès lors que les pièces fournies étaient insuffisantes pour ce faire et, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, fixer le loyer admissible sur la base du « repère objectif » que constituent les statistiques produites par l'appelante lors de l'audience du 18 août 2017, en pondérant le cas échéant les chiffres figurant dans celles-ci « en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du loyer payé par le précédent locataire ou encore de l'expérience du juge ». Il n'était pas admissible de procéder au calcul du loyer sur la base d'une partie seulement des éléments nécessaires, et en conséquence d'une partie seulement du prix de revient de l'immeuble.

E. 3.4.4

Dans la mesure où l'autorité précédente n'a procédé à aucune constatation sur les statistiques figurant au dossier, ni à une pondération des chiffres y figurant en fonction des caractéristiques concrètes de la villa litigieuse telles que constatées lors de l'inspection locale, et n'a pas usé de son expérience de tribunal composé de spécialistes en matière immobilière, qui connaissent l'état du marché du logement dans le canton, l'état de fait doit être complété sur ces points. En conséquence, il se justifie de renvoyer la cause aux premiers juges (art. 318 al. 1 let. c ch. 2 CPC) pour qu'ils procèdent en ce sens.

E. 4.1

En définitive, l'appel doit être admis et le jugement annulé, le dossier de la cause étant renvoyé à l'autorité précédente pour qu'elle procède dans le sens des considérants.

E. 4.2

Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 8'728 fr. (art. 92 al. 2 CPC et 62 al. 1 et 2 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des intimés (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC). Les intimés, solidairement entre eux, verseront ainsi à l'appelante la somme de 8'728 fr. à titre de restitution de l'avance de frais fournie par celle-ci (art. 111 al. 2 CPC). Les intimés, solidairement entre eux, devront en outre verser à l'appelante de pleins dépens de deuxième instance, arrêtés à 3'000 fr. (art. 12 et 20 al. 2 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.