

# VD\_FINDINFO HC / 2018 / 168 vom 16. Februar 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-02-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2018\\_\\_\\_168](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2018___168)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2018 / 168 du 16 février 2018

IT: VD\_FINDINFO HC / 2018 / 168 del 16 febbraio 2018

## Regeste

LOYER INITIAL, PÉNURIE DE LOGEMENTS, NOTORIÉTÉ, DROIT D'ÊTRE ENTENDU, INTERDICTION DE L'ARBITRAIRE, CITATION À COMPARAÎTRE, DÉBAT DU TRIBUNAL, DÉCISION DE RENVOI, LOYER ABUSIF | 270 al. 1 CO, 270 al. 2 CO, 29 al. 2 Cst., 135 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC), pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Il doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit de 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).

### E. 1.2

En l'espèce, formé en temps utile, compte tenu des fêtes de Pâques, par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse était supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

### E. 2.1

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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

### E. 2.2

L'appel doit être motivé. L'appelant doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, RSPC 2012 p. 128, SJ 2012 I 231; TF 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, RSPC 2013 p. 29 ; TF 4A\_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1, SJ 2014 I 459). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374

consid. 4.3.1 ; TF 5A\_396/2013 du 26 février 2014 consid. 5.3.1 ; TF 5A\_573/2017 du 19 octobre 2017 consid. 3.1).

### **E. 3.1**

Dans un premier grief, l'appelante invoque une constatation inexacte et incomplète des faits. Elle remet en cause les constatations du jugement attaqué quant à l'état de la chose louée, qui reposent sur des clichés photographiques non datés et sur lesquels elle n'aurait pas eu l'occasion de se déterminer. En outre, elle se plaint d'une constatation inexacte des faits en tant que les premiers juges ont retenu qu'il n'était pas établi que le loyer aurait enregistré une baisse au changement de locataire, assertion qui serait contredite par la pièce 2 produite par elle, soit la formule officielle de notification du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail.

### **E. 3.2**

Les premiers juges ont décrit la chose louée par référence à l'état des lieux d'entrée dressé le 17 novembre 2015 – qui mentionnait un appartement non rénové avant location et des installations en ordre, hormis les fenêtres et les volets décrits comme usés, voire très usés – ainsi que par référence aux clichés photographiques versés au dossier, dont le Tribunal des baux a retenu qu'ils produisaient « une impression générale plutôt négative, accentuée par le mauvais état d'entretien de la façade, la décrépitude des volets et la vétusté des fenêtres ». Les clichés mis en cause ont été produits (P. 4 du bordereau I du 12 janvier 2016) par le demandeur à l'appui des allégués 10 à 13 de la demande du 12 janvier 2016, en lien avec l'état de la chose louée. La demande ainsi que le bordereau de pièces ont été adressés pour notification à la partie défenderesse en date du 20 janvier 2016. La défenderesse s'est déterminée par mémoire de réponse du 18 mars 2016 notamment sur les allégations à l'appui desquelles les clichés litigieux étaient offerts comme mode de preuve. Il résulte de ce qui précède que contrairement à ce que prétend l'appelante, elle a eu l'occasion de se déterminer tant sur les clichés en question que sur les allégations que ceux-ci étaient supposés prouver. Au demeurant, l'appelante ne remet pas en cause les constatations du jugement attaqué quant à l'absence de rénovation, à l'état des installations, à la qualité de l'aménagement de la cuisine ou encore à l'état de la façade de l'immeuble, de sorte que le moyen apparaît sans portée concrète pour la procédure d'appel. Par ailleurs, en tant qu'elle se limite à mettre en cause la force probante des clichés litigieux eu égard à l'absence d'indication sur la date à laquelle ils ont été pris, l'appelante perd de vue que les premiers juges n'ont pas apprécié l'état de la chose louée sur cette seule base, mais également sur la base du contenu de l'état des lieux d'entrée. Enfin, même si les clichés ont été pris lors de l'état des lieux d'entrée, ce qui est parfaitement possible, on ne saisit pas pour quelle raison ils ne seraient pas pertinents pour apprécier l'état de la chose louée et déterminer le loyer admissible dans l'hypothèse où le loyer initial serait entaché de nullité ; à tout le moins l'appelante ne s'en explique pas. En conséquence, il n'y a pas lieu de rectifier l'état de fait sur cette base.

### **E. 3.3**

La formule officielle datée du 27 octobre 2015, produite par le demandeur sous pièce 2c, indique que le loyer mensuel net a baissé de 1'880 fr. à 1'780 fr. au changement de locataire. Toutefois, dans le cadre de la demande en contestation du loyer initial, le demandeur a fait valoir que de nouveaux frais accessoires à la charge du locataire avaient été introduits, qui n'étaient pas compensés par la baisse de 100 fr. du loyer ; il a requis production de la pièce

53, à savoir le bail de la précédente locataire, [...], ainsi que toutes notifications de hausse ou baisse de loyer, respectivement de nouvelles prétentions la concernant. Il est dès lors erroné de prétendre, comme le fait l'appelante, que la partie demanderesse n'aurait pas contesté le contenu de la formule officielle au changement de locataire. Au vu du moyen invoqué à l'encontre du précédent loyer, les premiers juges étaient fondés à considérer, en l'absence de pièce produite en réponse à l'ordonnance de production correspondante, qu'il était impossible de vérifier que les énonciations figurant dans la formule officielle de notification du loyer initial correspondaient à la réalité et qu'il n'était pas établi que le loyer aurait enregistré une baisse au changement de locataire. Il n'y a donc pas lieu de rectifier l'état de fait à ce titre.

### **E. 3.3.2**

supra).

### **E. 4.1**

L'appelante invoque ensuite une violation de son droit d'être entendue, faute, selon elle, d'avoir été valablement assignée à l'audience du 13 octobre 2016. En particulier, elle se plaint du fait que le report à 15 heures de l'audience initialement fixée le même jour à 14 heures à [...] ne lui aurait pas permis de participer à cette audience ni de faire valoir ses moyens. Elle en conclut qu'il y aurait lieu d'annuler la décision attaquée et de renvoyer la cause à l'autorité précédente.

### **E. 4.2.1**

Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens de l'art. 29 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; RS 101), le droit d'être entendu garantit notamment au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision soit prise à son détriment, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 et les réf. ; ATF 124 I 49 consid. 3a ; ATF 124 I 241 consid. 2 ; ATF 122 I 53 consid. 4a). Le droit d'être entendu étant de nature formelle, sa violation implique l'annulation de la décision attaquée, sans égard à la question de savoir si son respect aurait conduit à une autre décision, sauf si le vice peut être réparé lorsque l'autorité de recours dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité de première instance ou si l'informalité n'est pas de nature à influencer sur le jugement (Haldey, CPC commenté, nn. 19 et 20 ad art. 53 CPC ; CREC 4 octobre 2011/179). Ce moyen doit par conséquent être examiné en premier lieu (ATF 124 I 49, SJ 1998 403) et avec un plein pouvoir d'examen (ATF 127 III 193 consid. 3 et la jurisprudence citée).

### **E. 4.2.2**

En application de l'art. 134 CPC, la citation à comparaître doit être expédiée au minimum dix jours avant la date de comparution fixée. Le délai de dix jours, qui constitue un minimum et s'applique en principe à toutes les procédures, y compris en matière de mesures provisionnelles, commence à courir le lendemain du jour de l'expédition de la citation. Si le destinataire, compte tenu du délai de garde, en prend connaissance deux jours avant sa tenue, un report devrait être admis, sauf urgence particulière, afin de garantir le droit d'être entendu de l'intéressé (cf. Juge délégué CACI 30 septembre 2015/513 ; Bohnet, CPC commenté, n. 2 ad art. 134 CPC). A teneur de l'art. 135 CPC, le tribunal peut renvoyer la date de comparution pour des motifs suffisants, soit d'office (let. a), ou lorsque la demande en est faite avant cette date (let. b). Les causes du renvoi entrent dans la libre appréciation

du tribunal, qui trouve cependant ses limites dans le respect du droit d'être entendu des parties et dans le respect du principe de célérité et l'interdiction du déni de justice. En d'autres termes, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en jeu, à savoir d'une part assurer un traitement rapide du procès, et de l'autre garantir le droit d'être entendu des parties ; il doit notamment tenir compte de l'urgence éventuelle (par exemple en matière de mesures provisionnelles), de l'objet de l'audience, de la gravité du motif d'indisponibilité, de la possibilité de s'organiser pour assister malgré tout à l'audience et de la célérité dans l'annonce du motif de renvoi). Un renvoi peut notamment être ordonné en raison de la maladie d'une partie ou en cas de changement de mandataire (cf. TF 5A\_293/2017 du 5 juillet 2017 consid. 4.2 ; Bohnet, CPC commenté, n. 5 ad art. 135 CPC). Il convient d'être globalement plus strict pour l'octroi du report d'une audience que pour la prolongation d'un délai, compte tenu de son incidence sur l'organisation du procès (cf. Juge délégué CACI 10 décembre 2012/569 ; Bohnet, op. cit., n.7 ad art. 135 CPC). Sauf urgence ou circonstances particulières, le greffe prendra contact avec les représentants des parties afin de s'assurer de leur disponibilité ; ceux-ci vérifieront la ou les dates proposées avec leurs clients (cf. Bohnet, op. cit., n.6 ad art. 135 CPC). Le refus de report d'audience – qui constitue une ordonnance d'instruction – peut faire l'objet d'un recours immédiat si le recourant démontre que cette décision est susceptible de lui causer un préjudice irréparable (CREC 27 janvier 2012/36 ; CREC 14 juin 2016/212).

#### **E. 4.3**

En l'occurrence, les parties ont été convoquées à l'audience du 13 octobre 2016, initialement à 14h00, dans les locaux du Tribunal de l'arrondissement de [...], par citation du 27 mai 2016. Cette citation comportait l'avis qu'à défaut de comparution personnelle, l'instance suivrait son cours et qu'un jugement pourrait être rendu. Par télécopie du 12 octobre 2016 à 7h56, le Président du Tribunal des baux a informé les conseils des parties que pour un motif urgent lié à l'agenda du tribunal, il ne serait vraisemblablement pas en mesure de se trouver le lendemain à Nyon à 14h00, de sorte que l'audience prévue le lendemain débiterait à 15h00, ce dont il priait les conseils d'aviser leurs mandants respectifs. Par télécopie du même jour, à 20h09, le conseil de l'appelante a fait savoir qu'au vu de la tardiveté de la communication, sa mandante, qui ne pouvait se libérer que durant une plage horaire précise, ne pourrait être présente à l'heure requise dans la convocation et que vu l'agenda chargé de l'étude, elle ne pourrait pas être représentée. Il sollicitait par conséquent le report de l'audience. Par télécopie du 13 octobre 2016, jour de l'audience, à 7h56, le Président du Tribunal des baux a rejeté la requête de report d'audience et a dit que l'audience était maintenue, relevant que ni le conseil de l'appelante ni celle-ci n'étaient fondés à conjecturer la fin de l'audience avant 15h00, de sorte qu'il leur incombait de s'organiser pour être en mesure d'y participer jusqu'à son terme, ce à quoi le report d'une heure du début de l'audience ne changeait rien. Le jour même à 13h56, le conseil de l'appelante a derechef requis le report de l'audience, en invoquant le respect du délai de l'art. 134 CPC, en rappelant l'indisponibilité de sa mandante et en faisant en outre valoir un rendez-vous professionnel à 18h00 à Genève qui nécessitait une préparation préalable importante. Alors même que ni la décision par laquelle le Président du Tribunal des baux a décidé de retarder le début de l'audience d'une heure, ni celle par laquelle le même magistrat a refusé le renvoi de l'audience à une date ultérieure n'ont fait l'objet d'un recours, l'appelante invoque un préjudice difficilement réparable au sens de l'art. 319 ch. 2 let. b CPC, en se prévalant de l'impossibilité de faire valoir ses moyens de défense. Faute de recours interjeté en temps utile, le grief apparaît tardif et donc irrecevable. A supposer recevable, le grief aurait quoi

qu'il en soit dû être rejeté. Le délai de dix jours de l'art. 134 CPC est destiné à préserver le droit d'être entendu d'une partie, notamment en lui permettant de préparer utilement sa défense. Il n'est pas transposable sans autre au report de l'audience d'une ou deux heures, lequel n'influe ni sur la possibilité de préparer utilement une défense, ni de s'adjoindre les services d'un conseil professionnel. En l'occurrence, le report du début de l'audience d'une heure était motivé par une urgence affectant l'organisation du tribunal, soit un motif digne de considération à l'aune de l'art. 135 CPC. A l'inverse, dûment citée à une audience d'instruction et de jugement dans une cause impliquant l'instruction de la recevabilité du loyer initial, puis, potentiellement, l'examen du loyer initial à l'aune du rendement net admissible sur la base d'un nombre conséquent de pièces dont la production avait été requise en ses mains, y compris une note de calcul de rendement assortie des pièces justificatives, l'appelante ne pouvait décemment pas spéculer sur une durée de ladite audience inférieure ou à peine supérieure à une heure, de sorte que son indisponibilité hors le créneau horaire précis de 14h00-15h00 apparaît n'être qu'un prétexte. Quant à l'impératif professionnel invoqué par le conseil de l'appelante, il était difficilement conciliable avec la comparution à l'audience du même jour à [...] ; à tout le moins, le conseil en question doit-il se laisser opposer un manque d'organisation en ne prenant pas en compte le risque que l'audience ne se termine pas à temps pour lui permettre d'honorer son rendez-vous, de surcroît s'il devait encore compter avec un temps de préparation important. A l'aune de la pesée des intérêts visée à l'art. 135 CPC, la décision du Président du Tribunal des baux de reporter le début de l'audience d'une heure, comme celle, subséquente, de refuser de reporter l'audience à une date ultérieure, étaient justifiées et ne consacrent aucune violation du droit d'être entendue de l'appelante.

### **E. 5.1**

L'appelante fait encore valoir que la statistique cantonale retenue par les premiers juges pour apprécier l'importance de la pénurie de logements vacants ne répondrait pas aux exigences de la jurisprudence fédérale en la matière et que les premiers juges n'auraient donc pas été fondés à retenir une situation de pénurie ouvrant la voie de la contestation du loyer initial litigieux (cf. art. 270 al. 1 let. a CO). De surcroît, elle conteste que les conditions d'application de l'art. 270 al. 1 let. b CO soient remplies, faute de hausse de loyer dans une mesure suffisante.

### **E. 5.2.1**

Aux termes de l'art. 270 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), 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 ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. a) ou si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer (let. b). La disposition est de nature absolument impérative (Dietschy-Martenet, in Bohnet/Carron/Montini, édité., Droit du bail à loyer et à ferme, 2<sup>e</sup> éd. 2017, n. 3 ad art. 270 CO et les réf. cit.). L'art. 270 al. 1 CO prévoit ainsi trois conditions, deux à sa lettre a et une à sa lettre b, et ces trois conditions sont alternatives. Il suffit que l'une d'entre elles, par exemple la situation de pénurie sur le marché du logement, soit réalisée, pour qu'il faille entrer en matière sur la demande de contestation du loyer initial (ATF 136 III 82 consid. 2 ; ATF 142 III 442 consid. 3.1.1, JdT 2017 11 139). L'examen de la recevabilité de la contestation du loyer initial à l'aune de l'une

ou l'autre condition de l'art. 270 CO doit être effectué d'office par le tribunal (art. 60 CPC ; cf. Dietschy-Martenet, op. cit., n. 26 ad art. 270 CO). Celui-ci établit les faits en application de la maxime inquisitoire sociale (art. 247 al. 2 en lien avec l'art. 243 al. 2 let. c CPC ; ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2 ; ATF 139 III 13 consid. 3.2 ; TF 4A 556/2014 du 1<sup>er</sup> février 2015 consid. 2), laquelle permet de tenir compte de faits non allégués par les parties, mais prouvés, ainsi que d'administrer des preuves d'office (art. 153 al. 1 CPC) (Bohnet, in Bohnet/Carron/Montini, op. cit., n. 37 ad art. 243-247 CPC).

### **E. 5.2.2**

Selon l'art. 270 al. 2 CO, en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Selon la jurisprudence fédérale (cf. ATF 136 III 82, consid. 2 ; TF 4A 453/2015 du 18 mai 2016, consid. 2.3), une situation de pénurie sur le marché local est établie lorsque la pénurie est constatée par le gouvernement cantonal sur la base d'une étude statistique sérieuse, dans un arrêté qui indique pour tout le canton les catégories de logements par nombre de pièces et dont la validité est limitée à une année pour tenir compte de l'évolution de la situation économique et des changements pouvant intervenir dans la constatation de la pénurie. A défaut d'un tel arrêté, le locataire doit prouver lui-même la pénurie (TF 4A\_636/2012 du 2 avril 2013 consid. 2.2). Toutefois, même en l'absence d'une réglementation cantonale, un taux de vacance inférieur à 1,5% peut être considéré comme une situation de pénurie (TF 4C.367/2001 du 12 mars 2002 consid. 3b/bb, in SJ 2002 I 589 ; TF 4A\_453/2015 consid. 2.3 ; Message du 30 juin 1971, FF 1971 1677, 1688; Lachat, Le bail à loyer, 2008, n. 17.2.2.4., p. 390). Le Canton de Vaud a fait usage de la faculté conférée par l'art. 270 al. 2 CO en cas de pénurie de logements, en édictant la loi du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire (LFOCL ; RSV 221.315). Selon l'art. 4 de cette loi, il y a pénurie lorsque le taux de logements vacants offerts en location, établi pour l'ensemble du canton, est inférieur à 1,5% du parc locatif. L'arrêté du Conseil d'Etat du 26 mars 2014 (ALFOCL ; RSV 221.315.1) toujours en vigueur, a rendu obligatoire l'utilisation de la formule officielle au changement de locataire après avoir constaté une situation de pénurie à l'échelle du canton au 1<sup>er</sup> juin 2013.

### **E. 5.3.1**

En l'espèce, il ressort des statistiques vaudoises recensant depuis lors annuellement les logements vacants par district et selon le nombre de pièces que le taux de vacance sur le marché locatif cantonal est demeuré largement inférieur à 1,5% (0,7% en 2014 et en 2015 et 0,9% en 2016), y compris dans le district de [...] (0,7% en 2015). En 2015, seuls 16 logements de deux pièces étaient disponibles à la location dans le district de [...]. La situation de pénurie est donc établie par la statistique cantonale dans le cas d'espèce.

### **E. 5.3.2**

Cela étant, on ne saurait suivre l'appelante lorsqu'elle fait valoir que l'intimé n'aurait pas allégué ni invoqué le contenu de la statistique vaudoise relative à la situation sur le marché locatif. En effet, la maxime inquisitoire sociale est applicable à la recevabilité de la contestation du loyer initial. Or la situation de pénurie est d'une part constatée par l'ALFOCL de 2014, lequel n'a pas été révoqué ; par ailleurs, même en vérifiant à l'aune de la jurisprudence fédérale que la situation de pénurie avait perduré en 2015, les premiers juges pouvaient se fonder sur la statistique cantonale topique, s'agissant d'une publication

officielle, accessible à tous et en ligne, soit d'un fait notoire (art. 151 CPC), qui n'a pas besoin d'être prouvé ni allégué (ATF 143 IV 380 consid. 1.2 ; ATF 137 III 623 consid. 3 ; ATF 135 III 88 consid. 4).

### **E. 5.3.3**

Contrairement à ce que prétend l'appelante, la statistique vaudoise apparaît conforme aux réquisits de la jurisprudence fédérale et documente, tant en 2015 que depuis lors, une situation de pénurie sur le marché locatif dans le district de [...] concerné. La statistique en question répond non seulement à l'exigence posée à l'art. 4 LFOCL visant une situation de pénurie sur le marché locatif à l'échelle du canton, mais va au-delà, puisqu'elle documente la situation sur le marché locatif par district et par type de logement. La situation du marché locatif dans le district de [...] en particulier reste tendue, puisqu'elle affiche un taux de vacance de 0,7 % en 2015. La pénurie est donc établie. Au vu de ce qui précède, la question de la conformité de l'ALFOCL à la jurisprudence fédérale peut rester indécise.

### **E. 5.3.4**

Nonobstant les critiques de la doctrine que l'appelante semble reprendre à son compte, la jurisprudence du Tribunal fédéral quant au caractère alternatif des conditions posées à l'art. 270 al. 1 let. a, respectivement let. b, CO pour admettre une situation de contrainte ouvrant la voie de la contestation du loyer initial est désormais suffisamment établie. Par ailleurs, dans le canton de Vaud, la situation de pénurie, durable, justifie l'entrée en matière sur la contestation du loyer initial indépendamment de toute autre condition (cf. également CACI du 16 août 2016/454 consid. 4.2.3). Enfin, la primauté de la réglementation légale résultant de l'art. 270 CO sur le principe de la fidélité contractuelle (*pacta sunt servanda*) ressort déjà de son caractère impératif ; au surplus, elle a été admise de longue date par la jurisprudence fédérale (cf. notamment ATF 117 la 328 consid. 3c/cc), de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir. Au vu de ce qui précède, la question de savoir si le loyer a ou non été augmenté au changement de locataire (cf. art. 270 al. 1 let. b CO) peut également rester indécise.

### **E. 6.1**

En dernier lieu, l'appelante critique la façon dont le loyer a été fixé par les premiers juges. Elle remet en cause, en particulier, la statistique à laquelle ces derniers se sont référés ; d'une part, elle fait valoir qu'elle n'en pas eu connaissance, cette statistique ayant été produite à l'audience de jugement à laquelle elle n'a pas comparu et, d'autre part, en conteste le caractère probant, prétendant qu'il faudrait se référer au loyer payé par le précédent locataire, qui résulterait des pièces produites par l'intimé lui-même. Cela étant, l'appelante ne remet pas en cause la constatation des premiers juges selon laquelle, faute d'avoir produit les pièces établissant la date de l'acquisition de l'immeuble, respectivement de la construction de celui-ci, la partie locataire demanderesse était en droit de faire porter l'examen du loyer initial sur le rendement net de la chose louée ; elle ne conteste pas non plus n'avoir pas produit les pièces nécessaires à cet examen.

### **E. 6.2**

Lorsque le bailleur refuse ou néglige de produire sans justification les pièces nécessaires au calcul de rendement ou au critère des loyers du quartier, il faut distinguer selon que le juge dispose ou non de données statistiques cantonales ou communales. Si le juge dispose de telles données statistiques, il doit en tenir compte en tant que repère objectif pour fixer le loyer admissible, en pondérant le cas échéant les chiffres en fonction des caractéristiques des locaux, du loyer payé par le précédent locataire, si ce loyer est connu, respectivement

établi, ou de l'expérience du juge (cf. Dietschy-Martenet, op. cit., n. 64 ad art. 270 CO et les réf. cit. ; Bättig, in Müller, Hrsg. Wohn- und Geschäftsraummiete, 2016, n. 1.134, pp. 59-60, lequel écarte cependant le critère du loyer précédent au motif de l'application de la méthode absolue).

### **E. 6.3.1**

L'appelante ne saurait se plaindre d'une violation de son droit d'être entendue au motif que les premiers juges se sont référés à une statistique établie par l'OFS, dont une impression a été produite à l'audience par le locataire intimé (P. 15). Elle ne peut s'en prendre qu'à elle-même de n'avoir pas comparu à l'audience après avoir été dûment informée de son maintien (cf. consid. 4.3 supra). Conformément à l'art. 147 al. 2 et 3 CPC, le défaut de l'appelante à l'audience de jugement, après que celle-ci avait été informée du fait que la procédure suivrait son cours même en son absence, est sans incidence sur la possibilité de procéder à l'instruction : la procédure simplifiée étant applicable (art. 243 al. 2 let. c CPC), les allégations et moyens de preuve étaient recevables jusqu'à ce que le tribunal entre en délibération (art. 229 al. 3, en conjonction avec l'art. 247 al. 2 let. a CPC ; ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2 ; ATF 142 III 402 consid. 2.1 ; TF 4A\_36/2017 du 2 mars 2017 consid. 6). S'agissant au surplus d'une statistique officielle au caractère notoire, aisément consultable en ligne (cf. pour l'année 2015 sur le site de l'OFS : [http : // www. bfs.admin.ch/bfs/fr /home/statistiques/construction-logement/logements/ loyer. assetdetail.2243094.html](http://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement/logements/loyer.assetdetail.2243094.html), ou encore, au niveau cantonal : [http : // www.stat.vd.ch / Default.aspx?DocID=1221&DomId=1851](http://www.stat.vd.ch/Default.aspx?DocID=1221&DomId=1851)), l'appelante ne peut décemment pas prétendre n'en avoir toujours pas connaissance. Enfin, l'appelante n'a pas collaboré à l'instruction, amenant les premiers juges à ne pas prendre en considération l'indication figurant sur la formule officielle, de façon parfaitement justifiée (cf. consid.

### **E. 6.3.2**

Pour le surplus, l'appelante se limite à critiquer la prise en compte de la statistique de l'OFS, alors que les premiers juges s'y sont référés : « faute de mieux », en particulier faute de pouvoir procéder – en l'absence des pièces justificatives qui auraient dû être produites par la bailleuse appelante – à l'examen du rendement net, réclamé à bon escient par la partie locataire, et qu'ils n'ont pas fondé leur appréciation sur ce seul élément, mais l'ont complété en prenant en compte les particularités de l'objet loué, soit en l'occurrence la taille, l'absence de travaux de rénovation et l'état du logement – tel qu'il ressort de l'état des lieux et des photographies au dossier –, y compris la simplicité de son agencement, de même que la situation de l'immeuble dans un « environnement urbain sans charme particulier ». Outre les éléments précités, les premiers juges se sont également référés à leur expérience et à leur connaissance du marché cantonal, pour admettre en définitive un loyer annuel de l'ordre de 210 à 220 fr. par m<sup>2</sup> et fixer à l'000 fr. le loyer initial de l'objet du bail litigieux (d'une surface d'env. 55 m<sup>2</sup>). Dans la mesure où l'appelante ne prend pas position sur les autres éléments d'appréciation retenus par le jugement attaqué à l'appui de la détermination du loyer initial, sa critique est insuffisamment motivée et manque sa cible. Au demeurant, la démarche à laquelle les premiers juges se sont livrés est non seulement admissible (cf. consid. 6.2 supra), mais apparaît en outre objective et adéquate. En particulier, compte tenu du manque de collaboration de la partie appelante et des motifs invoqués par l'intimé à l'appui de sa réquisition de production du bail du précédent locataire, les premiers juges étaient fondés à ne pas prendre en considération le montant du loyer précédent ressortant de la formule officielle. Le moyen doit être rejeté, ce qui scelle le sort du litige.

**E. 7.1**

En conséquence, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement attaqué confirmé.

**E. 7.2**

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 876 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), et compensés avec l'avance de frais qu'elle a fournie (art. 111 al. 1 CPC).

**E. 7.3**

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimé n'ayant pas été invité à déposer une réponse.

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