

VD_FINDINFO HC / 2018 / 87 vom 9. Februar 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-02-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2018___87

FR: VD_FINDINFO HC / 2018 / 87 du 9 février 2018

IT: VD_FINDINFO HC / 2018 / 87 del 9 febbraio 2018

Regeste

LOYER ABUSIF, LOYER INITIAL, RENDEMENT NET | 269 CO, 269a CO, 270 CO

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 [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), 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 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

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, 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. 2.5

et les réf. citées ; Weber, Basler Kommentar, 6 e éd., 2015, n. 10 ad art. 269 CO).

E. 3.1.1

F._____ (ci-après : l'appelant) se plaint tout d'abord d'une constatation inexacte des faits. Il prétend que les premiers juges auraient à tort sorti la convention de partage de son contexte. Le tribunal n'aurait motivé ni dans son ordonnance de preuve, ni dans son jugement les motifs pour lesquels il n'a pas donné suite aux offres de preuves requises par l'appelant. L'appelant reproche aux premiers juges de ne pas avoir ordonné d'actes d'instruction afin d'établir le prix effectif du marché. Il y voit une violation de son droit

d'être entendu, consacré notamment à l'art. 53 CPC, ainsi qu'une violation de son droit à la preuve et de son droit de participer à l'administration de celles-ci (art. 152 et 155 al. 3 CPC).

E. 3.1.2

De son côté, C. _____ (ci-après : l'intimée) fait valoir que l'appelant ne critiquerait pas une constatation inexacte des faits, mais le choix de la méthode de calcul appliquée par l'autorité de première instance, celle-ci ayant procédé à un calcul du rendement net plutôt que d'appliquer le critère des loyers usuels du quartier. Elle soulève qu'avant la procédure d'appel, l'appelant n'aurait jamais requis la mise en œuvre d'une expertise sur la valeur du marché de l'immeuble en 2008, mais uniquement sur les appartements proposés en comparaison. Elle relève également que l'appelant aurait refusé de produire les pièces utiles à l'établissement du rendement net de l'immeuble en cause et aurait fait, tout au long de la procédure, obstruction à toute administration de preuve, de sorte qu'il serait malvenu de reprocher aux premiers juges de ne pas avoir ordonné d'actes d'instruction.

E. 3.2.1

Selon l'art. 53 al. 1 CPC, les parties ont le droit d'être entendues. Le droit d'être entendu inclut celui de faire administrer des preuves à l'appui de ses demandes ou défenses en justice (art. 29 al. 2 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse ; RS 101] ; Schweizer, CPC Commenté, 2011, n. 1 ad art. 152 CPC). Le droit à la preuve n'existe que s'il s'agit d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, par une mesure probatoire adéquate, laquelle a été régulièrement offerte en temps utile selon les règles de la procédure (ATF 138 V 125 consid. 2.1 ; ATF 135 I 187 consid. 2.2 ; TF 4A_381/2016 du 29 septembre 2016 consid. 3.1.2 ; TF 8C_558/2016 du 4 mai 2017 consid. 5.2).

E. 3.2.2

L'art. 247 al. 2 CPC prévoit la maxime inquisitoire simple – qualifiée aussi de maxime inquisitoire sociale –, et non la maxime inquisitoire illimitée de l'art. 296 al. 3 CPC. La maxime inquisitoire sociale a pour but de protéger la partie faible au contrat, de garantir l'égalité entre les parties au procès et d'accélérer la procédure (ATF 125 III 231 consid. 4a). Selon la volonté du législateur, le tribunal n'est soumis qu'à une obligation d'interpellation accrue. Il ne se livre à aucune investigation de sa propre initiative (TF 4A_702/2016 du 23 mars 2017 consid. 3.1). Ainsi, les parties doivent renseigner le juge sur les faits de la cause et lui indiquer les moyens de preuves propres à établir ceux-ci. De son côté, le juge doit les informer de leur devoir de coopérer à la constatation des faits et à l'administration des preuves. Il doit les interroger pour s'assurer que leurs allégués de fait et leurs offres de preuves sont complets, mais seulement s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. Son rôle ne va toutefois pas au-delà (ATF 136 III 74 consid. 3.1 ; ATF 125 III 231 consid. 4a ; ATF 107 II 233 consid. 2c ; TF 4A_397/2013 du 11 février 2014 consid. 4.4).

E. 3.3

En l'espèce, l'appelant a fait obstruction à la production de toute une série de pièces, que cela soit directement dans un premier temps, puis indirectement en donnant des instructions à sa fiduciaire – dont il est administrateur – puis à sa banque [...]. Il n'y a dans ces conditions aucune place pour un moyen qui serait issu d'une violation de la maxime inquisitoriale sociale, applicable au présent litige. Les premiers juges ont en effet instruit correctement la cause, en requérant la production des pièces usuelles en pareil litige de droit du bail. L'appelant fait fausse route lorsqu'il se plaint d'une constatation inexacte des faits. La question en l'état est celle du choix de la méthode de calcul retenue par les premiers

juges. A partir du moment où le tribunal a décidé d'écarter la méthode des loyers usuels du quartier en faveur d'un calcul du rendement net, le tribunal n'avait pas à faire porter son instruction sur la question des loyers comparatifs ni sur le prix effectif du marché. C'est dès lors à juste titre que le tribunal a rejeté les réquisitions de preuve de l'appelant, sans que l'on puisse y discerner une violation de son droit d'être entendu ni de son droit à la preuve.

E. 4.1.1

Au chapitre de la violation du droit, l'appelant se plaint d'une violation de l'art. 269a let. a CO. Il relève que durant toute la procédure, il s'est référé aux loyers usuels du quartier, en offrant de prouver le montant du loyer initial par « la production de différents appartements de comparaison avec une réquisition d'expertise pour les questions techniques notamment quant aux différentes qualités architecturales des bâtiments ». Or, selon l'appelant, le tribunal n'aurait pas donné suite à cette offre de preuve sans motivation. L'immeuble litigieux serait dans la famille de l'appelant depuis quarante ans et il en aurait été « copropriétaire par succession et en serait le propriétaire unique depuis vingt-six ans ». Lors du partage successoral, la valeur attribuée à l'immeuble l'aurait été par les cohéritiers dans le cadre d'une convention de partage partiel, aucune expertise n'ayant été requise. Les premiers juges ne pouvaient dès lors pas se référer à la valeur d'attribution, celle-ci étant sous-évaluée, et il y avait lieu d'examiner la question au regard des loyers usuels du quartier.

E. 4.1.2

De son côté, l'intimée fait valoir que le tribunal aurait clairement motivé son choix quant à la méthode de calcul appliquée et qu'il aurait précisé que la valeur mentionnée dans la convention de partage de 2008 n'était ni surfaite ni sous-évaluée. L'appelant ne l'aurait d'ailleurs jamais allégué et se serait borné à exiger une expertise sur les appartements soumis à comparaison, alors qu'il n'aurait pas fourni cinq exemples permettant de mettre en œuvre une expertise dans ce sens. Les objets de comparaison fournis seraient insuffisants et ne correspondraient pas à l'appartement litigieux. Quand bien même le critère du rendement excessif n'aurait pas été applicable, l'appelant aurait ainsi échoué à établir que la hausse de loyer était conforme aux loyers usuels du quartier.

E. 4.2.1

Les critères matériels permettant de juger du bien-fondé d'une demande de baisse du loyer initial se trouvent aux art. 269 et 269a CO. Le bailleur est lié par les facteurs de hausse qu'il a mentionnés sur la formule officielle (immutabilité des motifs invoqués par le bailleur). Le juge ne saurait examiner l'admissibilité du loyer initial à la lumière d'autres critères que ceux figurant dans la formule officielle, lorsque le canton en a rendu l'usage obligatoire, à moins que le locataire réclame, de son côté, un tel examen, qui ne peut alors pas lui être refusé (TF 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 2.1.2 ; TF 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.1, in SJ 2012 I 377 ; ATF 121 III 547 consid. 2.3). Le locataire peut ainsi faire valoir que le loyer procure un rendement excessif au bailleur, quand bien même celui-ci a invoqué les loyers du quartier pour justifier le nouveau loyer (TF 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 2.1.2 ; ATF 124 III 310 consid. 2b). Toutefois, l'ordre des priorités entre les facteurs absolus est inversé pour les immeubles anciens, où il y a impossibilité à établir le rendement excessif faute de connaître les fonds propres entrant dans le calcul du loyer (les pièces comptables n'existent plus ou laissent apparaître des montants qui ne sont plus en phase avec la réalité économique). Ainsi, si le loyer initial ne

dépasse pas les limites des loyers usuels, il n'est pas considéré comme abusif, sans qu'il se justifie de procéder à un calcul de rendement (TF 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 2.1.2 ; TF 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.2, in SJ 2012 I 377 ; TF 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5.2.3, résumé in JdT 2012 II 113). Un immeuble est dit « ancien » s'il a été construit ou acquis il y a plusieurs décennies (TF 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.3, in SJ 2012 I 377 ; TF 4C.323/2001 du 9 avril 2002 consid. 3a, in SJ 2002 I 434). Si l'acquisition ne remonte pas à plusieurs décennies, il faut s'en tenir à la primauté du calcul de rendement, même si le bâtiment a été construit il y a longtemps (TF 4A_645/2011 du 27 janvier 2012, consid. 3.3, in SJ 2012 I 377). Ainsi, pour décider si l'immeuble est ancien, est déterminante la date de la dernière acquisition, respectivement du dernier transfert (CACI 2 mars 2015/109 consid. 5a). Lorsque le bailleur a hérité de l'immeuble, il convient de se référer à la valeur d'attribution retenue par les héritiers dans le cadre du partage successoral, pour autant qu'il ne s'agisse pas d'une valeur surfaite (TF 4A_147/2016 du 12 septembre 2016 consid. 2.2, in Cahiers du Bail [CdB] 2017 p. 1, confirmant CACI 4 février 2016/74 consid. 3.2.1).

E. 4.2.2

La détermination des loyers usuels du quartier ne s'effectue pas sur la base d'une « impression d'ensemble », la preuve des loyers usuels devant être apportée au degré de la certitude (ou preuve stricte ; Gewissheit) (TF 4A_612/2012 du 19 février 2013 consid. 3.2.2 ; ATF 141 III 569 consid. 2.2.1 ; Jeannin, Le loyer usuel – un usage pas comme les autres ? Newsletter Bail.ch janvier 2016). D'ordinaire, il faut fournir cinq loyers de comparaison au moins (ATF 136 III 74 consid. 3.1). Le juge doit procéder à des comparaisons concrètes avec l'appartement litigieux, en fonction des critères mentionnés à 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) (ATF 123 III 317 consid. 4a et 4d). Les logements pris en référence doivent présenter, quant à l'emplacement, des avantages analogues (environnement, infrastructures du quartier) ou des nuisances comparables (exposition au bruit, odeurs) (ATF 123 III 317 consid. 4b/ee).

E. 4.3

Les premiers juges ont exposé les motifs pour lesquels ils avaient retenu le critère du rendement plutôt que celui des loyers usuels du quartier. Ils ont rappelé que le premier était en principe prépondérant par rapport au second, mais que cette hiérarchie s'inversait généralement en présence d'immeubles anciens en raison des difficultés liées à la détermination des coûts d'investissement. Dans de tels cas toutefois, il était possible, lorsque le bailleur avait hérité de l'immeuble, de se référer à la valeur d'attribution retenue par les héritiers dans le cadre du partage successoral, pour autant qu'il ne s'agisse pas d'une valeur surfaite ou sous-évaluée. Si en l'espèce l'appelant avait certes acquis l'immeuble avec d'autres héritiers par succession en 1989, le partage à la suite duquel il en était devenu l'unique propriétaire n'était intervenu qu'en 2008. S'agissant de la valeur de cet immeuble, la convention de partage partiel l'indiquait, sans que l'appelant ait allégué ni rendu vraisemblable qu'elle aurait été surfaite ou sous-évaluée. Il n'y avait par conséquent pas lieu de s'écarter de la hiérarchie des critères et il fallait s'en tenir à un calcul de rendement.

E. 4.4

En l'espèce, l'appréciation des premiers juges – dûment motivée – ne prête pas le flanc à la critique et doit être confirmée. L'immeuble litigieux paraît entrer dans la catégorie des

immeubles anciens eu égard à son année de construction qui, dans tous les cas, est antérieure à 1989, année au cours de laquelle l'appelant en a hérité aux côtés d'autres héritiers. Toutefois, l'on peut s'en tenir à la valeur attribuée à l'immeuble par la convention de partage partiel du 19 août 2008, dès lors que c'est à cette date que la propriété de l'immeuble a été transférée pour la dernière fois et que cette valeur n'est à elle seule pas ancienne. Les explications de l'appelant relatives à l'historique de l'immeuble, notamment à son ancienneté, ne sont pas déterminantes, dans la mesure où l'appelant n'a pas allégué, ni a fortiori rendu vraisemblable, que le prix attribué à cet immeuble par les héritiers dans le cadre de la convention de partage partiel aurait été sous-estimé. C'est ainsi à juste titre que les premiers juges ont effectué un calcul de rendement pour fixer le loyer initial, ce qui rend vain le débat autour des loyers comparatifs. L'on relèvera que s'agissant du critère des loyers usuels du quartier, l'appelant n'aurait dans tous les cas pas apporté la preuve de l'existence de cinq objets de comparaison, contrairement aux exigences de la jurisprudence du Tribunal fédéral à ce sujet. Les différences objectives entre ces objets, bien mises en évidence par l'intimée, auraient dans tous les cas rendu vaine la mise en œuvre de l'expertise requise par l'appelant. Aussi, même si c'est ce critère qui avait dû être appliqué, l'appelant aurait échoué dans la preuve qui lui incombait du caractère non abusif du loyer initial contesté par l'intimée.

E. 5.1.1

Dans un dernier moyen, l'appelant invoque une violation de l'art. 269 CO. La convention de partage partiel aurait porté sur dix immeubles, les valeurs d'attribution ayant été fixées par les héritiers, de sorte que les valeurs retenues par les premiers juges ne reflèteraient pas la réalité économique du marché immobilier de [...]. Le prix avantageux consenti à l'appelant dans le cadre du partage partiel serait destiné à le favoriser lui, mais pas à avantager ses locataires. Il conviendrait dans ces situations de tenir compte de la valeur du marché de l'immeuble à l'époque où le bailleur l'a acquis à titre préférentiel, voire à titre gratuit. Si les premiers juges entendaient procéder à un calcul de rendement, ils devaient ordonner une expertise sur la valeur du marché de l'immeuble en 2008. L'appelant reproche également aux premiers juges de ne pas avoir tenu compte des frais de gérance – 3,5 % des loyers nets – dans le calcul des charges.

E. 5.1.2

L'intimée fait valoir que l'appelant n'aurait jamais invoqué qu'il aurait acquis l'immeuble à un prix préférentiel ni que le partage partiel aurait eu une influence sur le prix des biens attribués dans ce cadre. De plus, l'appelant n'aurait pas établi que le prix du marché au moment du partage était supérieur à celui arrêté dans la convention de partage partiel, ni n'aurait demandé qu'une expertise soit mise en œuvre pour arrêter le prix du marché.

E. 5.2

Lorsque le bailleur a acquis un immeuble à prix préférentiel ou à titre gratuit, par exemple à la suite d'une succession ou d'une donation mixte, il est en droit de fonder la valeur de l'immeuble sur le prix effectif du marché au moment de l'acquisition. Le prix avantageux qui est consenti au bailleur dans les circonstances précitées est en effet destiné exclusivement à le favoriser, mais nullement à avantager ses locataires. Seule la prise en compte de la valeur du marché de l'immeuble à l'époque où le bailleur l'a acquis à titre préférentiel, voire à titre gratuit, permet effectivement à l'intéressé, qui par la suite le remet à bail, de tirer un profit économique de la libéralité qui lui a été accordée (TF 4A_198/2014

du 17 juillet 2014 consid. 4.4 ; TF 4C.285/2005 du 18 janvier 2006 consid.

E. 5.3.1

En l'espèce, comme rappelé ci-avant (cf. supra consid. 4.4), les premiers juges pouvaient se contenter de calculer le rendement sur la base de la valeur attribuée à l'immeuble lors du partage successoral partiel. Le fait que l'appelant n'ait pas rendu vraisemblable – puisqu'il ne l'a pas allégué – que la valeur ainsi attribuée était sous-évaluée, ou constituait un prix préférentiel, justifiait que l'on ne s'écarte pas de ce prix. Le fait que le partage n'était que partiel n'est pas déterminant ; ce qui l'est, c'est de savoir si le prix retenu par les cohéritiers était ou non sous-évalué. Les premiers juges étaient d'ailleurs d'autant plus légitimés à retenir ce prix que celui-ci s'approchait, dans une différence de l'ordre de 12,2 % (2'915'000 fr. selon la convention de partage et 3'320'000 fr. selon [...]), de la valeur vénale qu' [...] avait estimée lors de l'octroi des hypothèques sur ce bien à l'époque du partage. Dans ces circonstances, il ne se justifiait pas d'ordonner une expertise visant à déterminer la valeur du marché, mesure qui n'a d'ailleurs pas été requise par l'appelant, lequel s'est borné à demander une expertise des objets de comparaison proposés dans le cadre de l'application du critère des loyers usuels du quartier.

E. 5.3.2

S'agissant du moyen tiré des frais de gérance, dont les premiers juges n'auraient pas tenu compte, force est d'admettre que son issue peut demeurer indécise. Il paraît douteux que l'appelant puisse se plaindre du fait que les premiers juges n'en aient pas tenu compte, vu le manque de collaboration et de transparence dont il a fait montre durant toute l'instruction. Quoi qu'il en soit, à supposer même que ces frais soient pris en compte dans les proportions souhaitées par l'appelant, cela ne changerait rien au résultat final. On rappellera que le calcul de rendement auquel ont procédé les premiers juges avait conduit à un loyer admissible maximum compris entre 386 et 476 fr. 70. Or, pour ne pas statuer ultra petita, seul un loyer de 800 fr. pouvait être fixé, correspondant aux conclusions de l'intimée. En incluant dans les charges de l'immeuble de tels frais de gérance, le loyer admissible resterait encore bien en-deçà de ces 800 francs. L'appelant ne soutient du reste pas le contraire. Compte tenu de ce qui précède, ce moyen doit être rejeté, à l'instar des précédents.

E. 6

En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 5'440 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'appelant F. _____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'appelant F. _____ versera à l'intimée C. _____ la somme de 4'000 fr. à titre de dépens de seconde instance (art. 7 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.