

VD_FINDINFO HC / 2019 / 1044 vom 2. Dezember 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-12-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2019___1044

FR: VD_FINDINFO HC / 2019 / 1044 du 2 décembre 2019

IT: VD_FINDINFO HC / 2019 / 1044 del 2 dicembre 2019

Regeste

BAIL À LOYER, LOYER INITIAL, LOGEMENT | 269 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, déposé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

E. 2

L'appelante requiert tout d'abord un complètement de l'état de fait. Elle se plaint de l'absence, dans l'état de fait, des références précises sur les spécificités et les caractéristiques du duplex, soit de l'objet loué. La description de l'appartement et de la place de parc litigieux telle que faite par les premiers juges est suffisante, puisque, comme on va le voir, les avantages supposés ou avérés de certains appartements au détriment d'autres ne sont pas déterminants pour la résolution du litige (cf. consid. 4 infra). L'appelante se plaint de l'absence de mention des loyers comparatifs produits par ses soins. Au vu du résultat auquel on aboutit en application de la jurisprudence actuelle du Tribunal fédéral, cette mention ne revêt aucun caractère déterminant, puisque la méthode du rendement doit l'emporter sur celle des loyers usuels. On ne voit dès lors pas en quoi un complètement de l'état de fait sur ce point se justifierait (cf. consid. 3 infra). La même réponse doit être apportée s'agissant de l'absence de mention des statistiques produites par la bailleuse, de l'absence de mention que le loyer du duplex contesté équivaut quasiment à celui d'un logement au loyer abordable au sens de la LPPPL (Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif du 10 mai 2016 ; BLV 840.15) et de la RLPPPL (Règlement d'application de la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif du 25 octobre 2017 ; BLV 840.15.1) et de l'absence de mention que le loyer litigieux de la place de parc intérieure des demandeurs est inférieur aux loyers du marché des places de parc intérieures à M._____.

E. 3

L'appelante revient ensuite sur la théorie juridique telle qu'exposée par les premiers juges en pp. 13 à 20 du jugement, et soutient que l'art. 269 CO ne disposerait d'aucune priorité sur l'art. 269a let. a CO, nonobstant la jurisprudence publiée aux ATF 124 III 210. Selon cette jurisprudence, le locataire qui conteste le loyer initial doit être autorisé à prouver que le loyer, présumé se situer dans les limites des loyers usuels du quartier, procure au bailleur un rendement excessif, abusif au sens de l'art. 269 CO. La question qui a été résolue par le Tribunal fédéral était précisément celle du rapport entre l'art. 269 CO (rendement excessif) et l'art. 269a CO, plus spécialement l'art. 269a let. a CO (loyer se situant dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier). Conformément à cet arrêt, le locataire doit être admis, pour renverser la présomption légale, à prouver que le loyer est abusif au sens de l'art. 269 CO ; plus particulièrement à propos des loyers comparatifs, le locataire doit être autorisé à renverser la présomption, puisque les loyers comparatifs ne peuvent pas servir de moyen de défense à un bailleur auquel le locataire démontre que le rendement de l'immeuble est exagéré ; ce n'est donc qu'en cas d'échec du renversement de la présomption, ou en cas de difficulté ou d'impossibilité à déterminer le caractère excessif du rendement, notamment lorsqu'il s'agit d'immeubles anciens, qu'il pourra être fait application du critère des loyers usuels. Il ressort clairement de cet arrêt que le locataire peut invoquer le moyen de défense fondé sur le rendement exagéré de la chose louée sans avoir à démontrer la présence d'indices d'abus (consid. 2b). Pour l'appelante, le Tribunal des baux ne pouvait pas considérer que les locataires étaient fondés à invoquer le critère du rendement sans démontrer la présence d'abus conformément à la jurisprudence. L'appelante remet ainsi en cause la jurisprudence actuelle du Tribunal fédéral, sur laquelle se fondent les premiers juges, et cite les ATF 112 II 149 et 108 II 137 . La position de l'appelante, contraire à la jurisprudence du Tribunal fédéral, qui pourtant est claire, ne peut être suivie. Il n'y a pas lieu de s'adonner ici à une nouvelle interprétation historique, constitutionnelle, téléologique et systématique du rapport entre l'art. 269 CO et 269a let. a CO. La critique, même étayée, de l'appelante est vaine et le grief ne peut qu'être rejeté.

E. 4

A la question de savoir si les locataires avaient réussi à prouver que le rendement de l'immeuble était exagéré, les premiers juges ont répondu par l'affirmative, dès lors que les magistrats sont parvenus à effectuer un calcul du rendement net. L'appelante développe des arguments subsidiaires, en lien avec le rendement excessif. Elle reproche notamment aux magistrats de ne pas avoir individualisé le duplex, avec ses caractéristiques. Pour elle, il est inadmissible et insoutenable de s'être fondé sur la totalité du complexe immobilier N. _____ avec une simple et unique pondération effectuée sur la seule surface de l'objet loué ressortant de l'état locatif et sans aucune prise en compte des spécificités et caractéristiques du duplex. Elle réitère ici les arguments avancés en première instance, lesquels ont été balayés par les premiers juges (jugement, p. 24 à 26) . En bref, pour les premiers juges, la diversité alléguée par la bailleuse ne faisait pas obstacle au calcul de rendement ; ils ont rappelé à cet égard qu'il était admis par la jurisprudence que, lorsqu'un calcul du seul objet litigieux n'était pas possible parce qu'il était inclus dans un bien foncier, comprenant plusieurs objets ou constructions, le calcul du rendement admissible pouvait porter sur l'ensemble du bien foncier puis être individualisé au moyen d'une clé de répartition, laquelle est généralement en relation avec la surface ou le cubage des biens considérés. Il a aussi été rappelé que la jurisprudence admettait, lorsque les objets concernés présentaient des différences importantes, qu'il pouvait être tenu compte de la clé de répartition utilisée et qu'il convenait de favoriser la clé utilisée par le bailleur si elle était

fondée objectivement. En résumé, il a été retenu que la configuration du complexe N._____ ne constituait pas un obstacle à un éventuel calcul de rendement et que la clé de répartition utilisée par la défenderesse n'opérait aucune distinction particulière en fonction d'avantages supposés ou avérés de certains appartements au détriment d'autres, ce qui justifiait une ventilation de l'état locatif en fonction de la surface figurant dans ledit état locatif. L'appelante prétend que le raisonnement du tribunal consiste à nier l'absence de tout caractère homogène des immeubles du complexe immobilier. On ne peut toutefois pas la suivre valablement, puisque les juges n'ont pas nié ce caractère, mais ont considéré qu'il n'était pas déterminant. L'appelante ressasse les mêmes arguments qu'en première instance, sans critiquer de front l'argumentation solide développée par les premiers juges à l'appui de leur syllogisme, qui peut être ici repris. Elle ne critique en particulier pas que la clé de répartition utilisée par elle-même est objective et fondée sur la surface figurant dans l'état locatif. Le rejet de ce grief s'impose.

E. 5

L'appelante conteste ensuite toute violation de son devoir de collaboration, en prétendant qu'il ne peut pas y avoir violation dès lors qu'elle n'était pas en possession des documents qui lui étaient demandés. Elle indique que « le bailleur ne détenait effectivement aucune pièce qui aurait permis d'établir le prix de revient du duplex, ni d'établir le prix de revient des spécificités et des caractéristiques de ce duplex ainsi qu'il l'a allégué dans sa réponse ». Ainsi, la justification pour ne pas produire les pièces requises était tout à fait admissible et la bailleuse pouvait invoquer valablement l'art. 163 CPC à sa décharge. L'appelante perd toutefois de vue qu'il a été retenu que, si, en tant que partie défenderesse, elle a d'abord produit un important bordereau de pièces dans lequel ne se trouvait qu'une infime partie des pièces demandées, elle a ensuite clairement indiqué, alors qu'elle était requise de compléter ces pièces, qu'elle n'y donnerait pas suite, au motif qu'elle considérait qu'un calcul de rendement n'était pas possible, respectivement qu'elle ne disposait pas des pièces sollicitées. Or, si l'appelante prétend certes qu'elle n'était pas en possession de pièces relatives au duplex, elle ne conteste pas que rien ne l'empêchait de fournir les pièces relatives au complexe dans son ensemble et dont la production était requise en ses mains, ce qui a précisément été retenu par les premiers juges pour constater le refus clair et assumé de la bailleuse de participer à la preuve du rendement net, refus non couvert par l'art. 163 CPC (droit de refus des parties/refus de collaborer). Il ne faut également pas perdre de vue que, dans le cas d'espèce, le tribunal a été en mesure de statuer sur les conclusions des parties sans avoir besoin de recourir à des données statistiques, ce qui bat en brèche le raisonnement de l'appelante, qui fonde pour partie son argumentation sur de telles statistiques. Une fois encore, le cheminement des premiers juges, dûment étayé, doit être ici entièrement confirmé.

E. 6

Enfin, à titre très subsidiaire et par surabondance, l'appelante dénonce les valeurs – qu'elle qualifie d'irréalistes – prises en compte dans l'appréciation du prix de revient du complexe immobilier. Dans cette ultime critique, l'appelante fait valoir que le prix du terrain en 2015 n'aurait plus de valeur pertinente par rapport à la valeur du terrain, de l'immeuble et du duplex au moment de son acquisition et de sa construction, ce qui justifierait une prise en compte des loyers du marché. Encore une fois, suivre cette théorie reviendrait à ne pas appliquer la jurisprudence qui fait pourtant foi en la matière et qui a été justement appliquée par les premiers juges. L'appelante essaie par un ultime argument d'y revenir, mais en vain.

C'est à bon droit que les magistrats ont indiqué que la bailleresse devait se laisser imputer, dans le calcul de rendement, les chiffres obtenus auprès de tiers et qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner une expertise, au demeurant sollicitée de manière tardive, ce sur quoi l'appelante ne revient du reste pas. Au contraire, elle se permet de renouveler, à toutes fins utiles, cette réquisition, qu'il y a lieu de rejeter une nouvelle fois ici, les conditions de l'art. 317 CPC n'étant manifestement pas remplies. Pour le surplus, le calcul de rendement tel qu'effectué par les premiers juges n'est pas remis en cause par l'appelante. Il n'y a pas lieu d'y revenir.

E. 7

Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement attaqué confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'540 fr. (art. 92 al. 2 CPC et 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens en faveur des 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.