

VD_FINDINFO HC / 2019 / 431 vom 8. Mai 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-05-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2019___431

FR: VD_FINDINFO HC / 2019 / 431 du 8 mai 2019

IT: VD_FINDINFO HC / 2019 / 431 del 8 maggio 2019

Regeste

LOYER ABUSIF, BAIL À LOYER, LOYER USUEL | 269a let. a CO, 11 al. 1 OBLF

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins. Ecrit et motivé, l'appel est introduit auprès de l'instance d'appel soit, en l'occurrence, la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 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). Formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al.

E. 2

let. a CPC) et dans une cause dont la valeur litigieuse, calculée conformément à l'art. 92 CPC, est 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2 e éd. 2019, [ci-après : CR-CPC], n. 6 ad art. 310 CPC). Lorsqu'il s'agit de revoir une question d'appréciation, l'autorité d'appel peut s'autoriser une certaine retenue (Jeandin, op. cit., n. 5 ad art. 310 CPC ; TF 5A_265/2012 du 30 mai 2012 consid. 4.3.2). Il en résulte qu'elle ne saurait substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité inférieure (Seiler, Die Berufung nach ZPO, 2013, n. 475 p. 205).

E. 2.2

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge. La Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si

seuls certains points de fait sont contestés (Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la Cour de céans, CACI

E. 5

février 2015/65 ; CACI 10 octobre 2013/537 consid. 2.2 ; CACI 1^{er} février 2012/75 consid. 2a). 3. 3.1 L'appelante fait valoir que, dans une autre affaire concernant un appartement similaire dans le même immeuble, le Tribunal des baux aurait clairement motivé comment il était arrivé à fixer un prix de 240 fr. au m² par année, si bien que, dans la présente cause, le prix devrait indubitablement être fixé au même montant, le marché n'ayant pas évolué entre les deux affaires. Dans ces circonstances et compte tenu du précédent évoqué, l'appelante soutient qu'elle aurait dû être dispensée de fournir cinq appartements de comparaison. La question à résoudre est celle de savoir si la pièce produite par l'appelante, à savoir un jugement rendu le 30 août 2016 par le Tribunal des baux et concernant le même immeuble, est suffisante au regard de l'art. 269a let. a CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) et des critères posés à l'art. 11 al. 1 OBLF (ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à fermes d'habitations et de locaux commerciaux ; RS 221.213.11), les premiers juges ayant considéré que l'appelante n'avait pas les exemples de comparaison répondant aux exigences posées par les dispositions précitées et que le jugement concerné n'était pas opposable aux parties à la présente cause. 3.2 3.2.1 Ne sont, en règle générale, pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a let. a CO). Selon l'art. 11 al. 1 OBLF, les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction. La notion de loyer usuel dans la localité ou le quartier relève du droit (ATF 123 III 317 consid. 4a). En règle générale, le juge doit disposer de cinq éléments de comparaison au moins. Il lui appartient de procéder à des comparaisons concrètes avec l'appartement litigieux, en fonction des critères mentionnés à l'art. 11 al. 1 OBLF (ATF 136 III 74 consid. 3.1). La comparaison avec d'autres immeubles qui appartiennent tous à un même propriétaire ne permet pas de tirer des conclusions valables en ce qui concerne le niveau général des loyers du quartier (ATF 123 III 317 consid. 4c/aa). Les logements pris en référence doivent présenter, quant à leur emplacement, des avantages analogues (environnement, infrastructures du quartier) ou des nuisances comparables (exposition au bruit, odeurs ; ATF 123 III 317 consid. 4b/ee). S'agissant en particulier de la question de la dimension du logement, le Tribunal fédéral a précisé que le nombre de pièces revêt, en principe, une importance primordiale, ce qui exclut généralement toute possibilité de comparaison entre des logements ne comprenant pas le même nombre de pièces. Cependant, la dimension du logement et la répartition des volumes constituent aussi des critères de comparaison déterminants (ATF 123 III 317 consid. 4b/cc et les réf. citées). Une différence d'exposition aux nuisances sonores exclut à elle seule toute comparaison (ATF 139 III 13 consid. 3.3.2). Un logement équipé d'un double vitrage dans un quartier tranquille n'est pas comparable à un appartement doté d'un vitrage simple dans un quartier que le bailleur lui-même ne peut qualifier de calme (TF 4C.265/2000 du 16 janvier 2001 consid. 4b/dd). Il a également été jugé qu'un logement présente un confort inférieur à la norme usuelle lorsqu'il ne permet pas de recevoir la télévision par câble, faute de raccordement au télé-réseau (TF 4C.265/2000 du 16 janvier 2001 consid. 4b/ee ; sur le tout : TF 4A_58/2013 du 16 mai 2013 consid. 3.2). La doctrine met toutefois en garde contre le risque d'effectuer une comparaison trop pointilleuse des appartements et immeubles, qui peut aboutir en pratique à une négation du

critère des loyers comparatifs retenu dans la loi (cf. not. Rohrer, in *Das schweizerische Mietrecht, SVIT Kommentar*, 4 e éd. 2018, nn. 16 et 23 s. ad art. 269a CO et les réf. citées ; pour Lachat/Stastny, in Lachat et al., *Le bail à loyer*, 2019, p. 579, une certaine souplesse est de mise dans la comparaison des équipements). Il est vrai qu'à l'art. 11 al. 1 OBLF, le législateur exige que les logements soient seulement « comparables », et non pas identiques ; il commande en outre d'effectuer la comparaison sur la base de critères relativement larges, qui sont l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (Higi, in *Zürcher Kommentar*, 4 e éd. 1998, n. 87 ad art. 269a CO ; sur le tout : TF 4A_58/2013 du 16 mai 2013 consid. 4.2.2). La doctrine recommande ainsi de « garder une certaine flexibilité dans l'acceptation des éléments de comparaison. Il faut alors évaluer et pondérer le cadre de l'administration des preuves, au moyen d'un transport sur place (arrêt du Tribunal fédéral du 24 avril 1995, in MRA 1/96, p. 2). Ainsi, un meilleur état d'entretien, une année de construction plus récente, un emplacement plus calme ou plus facile d'accès peuvent compenser une différence de surface ou l'absence d'ascenseur ou de balcon. La différence de loyer due à l'absence de certains éléments dans l'objet de comparaison n'exclut pas pour autant une comparaison avec l'objet litigieux » (Rohrer, op. cit., n. 25 ad art. 269a CO).

3.2.2 Lorsqu'il doit fixer le loyer initial, le juge dispose d'une grande marge d'appréciation (ATF 124 III 62 consid. 2b ; TF 4C.274/1997 du 27 avril 1998 consid. 4a). Cette règle s'applique mutatis mutandis au cas où le juge doit déterminer si la demande de diminution de loyer peut être refusée au motif que le loyer n'est pas abusif. Dans ces cas, le fardeau de la preuve incombe au bailleur qui soutient que le loyer est encore dans les limites d'un rendement admissible, conformément à la règle générale de l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210).

3.3 En l'espèce, l'appelante soutient en substance qu'elle aurait dû être dispensée de produire cinq éléments de comparaison, dès lors qu'un appartement du même immeuble avait déjà fait l'objet d'une analyse par la même juridiction. Elle semble en déduire que, dans un cas comme celui-là, il y aurait lieu de faire abstraction du fait que l'objet comparé appartient au même propriétaire et qu'il ne serait pas nécessaire de fournir cinq objets de comparaison. En bref, le fait qu'un jugement ait déjà été rendu pour le même immeuble suffirait à déterminer quel est le loyer usuel dans le quartier. Or un tel raisonnement ne saurait être suivi. Tout d'abord, si l'on se réfère au jugement invoqué, on constatera qu'il ne s'agissait pas d'un cas de loyers comparatifs mais de calcul de rendement, contrairement au cas d'espèce. Ensuite, les juges saisis n'ont pas pu procéder au calcul de rendement car la bailleresse avait failli à son devoir de collaboration. Ils n'avaient pas non plus pu retenir le calcul de rendement effectué par les locataires, qui était purement estimatif et qui reposait sur la valeur fiscale de l'immeuble non pertinente, relevant au demeurant que le montant articulé par les locataires apparaissait déraisonnable. Dans les considérants de ce jugement, il n'y a ni calcul de rendement, ni comparaison de loyer, mais une décision *ex aequo et bono*, le tribunal s'en remettant à son expérience « faute de mieux ». Pour ces motifs déjà, le loyer retenu dans ce jugement ne saurait servir de référence. Par surabondance, et de manière plus générale, compte tenu des principes évoqués ci-dessus, à savoir les exigences pour considérer que deux logements peuvent être comparés, tous les appartements d'un même immeuble n'ont pas nécessairement des loyers comparables, dès lors qu'il faut notamment tenir compte de leur orientation, des rénovations entreprises, de l'accessibilité ou encore des nuisances. Le prix de location au m² est dès lors dénué de pertinence. Pour le surplus, le jugement du Tribunal des baux est parfaitement motivé et convaincant et l'on peut s'y référer. Le moyen est dès lors mal fondé.

4. 4.1
Peuvent être considérés comme des appels manifestement infondés ceux qui ne contiennent

visiblement aucun grief pertinent à l'encontre de la décision de première instance et ceux qui se révèlent déjà dépourvus de toute chance de succès lors de l'examen sommaire (Gasser/Rickli, in *Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkommentar*, 2 e éd. 2014, n. 2 ad art. 312 CPC ; Jeandin, op. cit., n. 8 ad art. 312 CPC ; ATF 143 III 153 consid. 4.6, SJ 2018 I 68). Tel est le cas du présent appel, qui doit en définitive être rejeté selon l'art. 312 al. 1 in fine CPC, le jugement attaqué étant confirmé. 4.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'547 fr. (art. 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). 4.3 Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur l'appel.

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