

VD_FINDINFO HC / 2019 / 715 vom 2. Oktober 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-10-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2019___715

FR: VD_FINDINFO HC / 2019 / 715 du 2 octobre 2019

IT: VD_FINDINFO HC / 2019 / 715 del 2 ottobre 2019

Regeste

LOYER INITIAL, BAIL À FERME, BAIL À LOYER, RENDEMENT NET, LOYER ABUSIF | 269 CO, 269a CO, 270 CO, 12 LJB

Erwägungen

E. 4

a) Le tribunal a tenu une première audience le 15 mai 2018, à laquelle la défenderesse n'a pas comparu, bien qu'elle y fût citée personnellement. A cette occasion, les demandeurs ont modifié leurs conclusions en ce sens que le loyer soit fixé à 960 fr. et que la garantie de loyer soit ramenée à 2'880 francs. La mandataire de la défenderesse a conclu au rejet de ces conclusions modifiées. Le tribunal a décidé d'office d'interrompre les débats afin de compléter l'instruction, notamment sur le point de savoir si c'était de manière justifiée ou injustifiée que la défenderesse n'avait pas collaboré à la preuve du rendement de la chose louée. La défenderesse a ainsi été priée de fournir au tribunal les coordonnées complètes de son portfolio manager, afin qu'il soit entendu en qualité de témoin. b) Le 22 mai 2018, le président du tribunal a ordonné la production des pièces suivantes : - en mains de la défenderesse : l'acte de cession par lequel H. _____ est devenu seul propriétaire de l'immeuble en cause le 18 décembre 2003, ainsi que toute pièce de nature à déterminer le coût de cette acquisition, la part des fonds propres investis et leur évolution jusqu'au 1er juin 2017 ; la défenderesse a sollicité à trois reprises la prolongation du délai imparti pour s'exécuter au motif que la pièce « n'était toujours pas en [sa] possession », mais n'a finalement rien produit ; - en mains de la gérance : l'état locatif complet et détaillé, comportant notamment l'indication des surfaces, de l'ensemble des objets mis en location sur les parcelles n os [...] et [...] de la Commune de [...], au 1er juin 2017, ainsi qu'un tableau comparatif détaillé des charges des immeubles érigés sur ces parcelles pour les exercices 2012 à 2016, accompagné de toutes les pièces justificatives des montants portés en compte ; après avoir sollicité plusieurs prolongations de délai, [...] a produit, le 17 août 2018, un état locatif non daté de l'ensemble des bâtiments de la défenderesse sis sur les parcelles n os [...], ainsi qu'un extrait du compte de résultat de la défenderesse pour l'année 2012 relatif aux immeubles concernés, puis, le 1er novembre 2018, la gérance a produit l'état locatif au 1er juin 2017 de l'ensemble des objets loués sur les trois parcelles de la défenderesse. c) Le 4 juin 2018, la défenderesse a communiqué les coordonnées de son portfolio manager, ainsi que de l'étude d'architectes [...], qui avait construit l'immeuble litigieux, et a produit un échange de courrier avec cette étude datant des 16 et 23 mai 2018. d) Le

E. 4.1

L'art. 270 al. 1 CO permet au locataire de contester le loyer initial qu'il estime abusif au sens des art. 269 et 269a CO. Pour fixer le loyer initial, le juge dispose d'une grande marge

d'appréciation (art. 4 CC ; TF 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.1.2). Le contrôle du caractère abusif du loyer initial ne peut s'effectuer qu'à l'aide de la méthode absolue, laquelle sert à vérifier concrètement que le loyer ne procure pas un rendement excessif au bailleur compte tenu des frais qu'il doit supporter ou des prix du marché (Conod/Bohnet, Droit du bail – Fond et procédure, Bâle 2014, n. 556 p. 133). Dans l'application de la méthode absolue, les deux critères absolus que sont le critère du rendement net (fondé sur les coûts) et le critère du loyer fondé sur les loyers du marché (c'est-à-dire les loyers comparatifs appliqués dans la localité ou le quartier) sont antinomiques, et partant exclusifs l'un de l'autre. Ainsi, le critère fondé sur un calcul concret et individuel du coût (soit le rendement net) ne peut pas être mélangé avec des facteurs liés au marché, tel qu'une valeur objectivée de l'immeuble, comparée aux immeubles du quartier (ATF 120 II 240 consid. 2 ; ATF 139 III 13 consid. 3.1.2 ; TF 4A_400/2017 du 13 septembre 2018 consid. 2.1 [non publié à l'ATF 144 III 514]). Le Tribunal fédéral a dégagé une certaine hiérarchie entre les critères absolus. Ainsi, le critère absolu du rendement net a la priorité sur celui des loyers usuels de la localité ou du quartier (Conod/Bohnet, op. cit., n. 363 p. 87 ; ATF 124 III 310 consid. 2), à moins que l'immeuble soit qualifié d'ancien, auquel cas la hiérarchie est inversée : le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier l'emporte sur le critère du rendement net (TF 4A_191/2018 du 26 mars 2019 consid. 3.1). Selon 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. Globalement, le calcul fondé sur le critère du rendement net présuppose de déterminer les coûts d'investissement de l'immeuble financés par les fonds propres (principalement le prix d'acquisition de l'immeuble), d'y appliquer un taux de rendement admissible (qui est le taux d'intérêt hypothécaire de référence, augmenté de 0,5 %) et d'y ajouter les charges immobilières annuelles, les charges courantes et les charges d'entretien, de les réévaluer en fonction de l'évolution de l'ISPC et d'en ventiler le résultat à la chose louée (ATF 142 III 568 consid. 2.1 ; TF 4A_400/2017 consid. 2.1 précité et les arrêts cités).

E. 4.2

Il appartient au locataire qui conteste le loyer initial d'apporter la preuve que le loyer convenu procure au bailleur un rendement excessif. Mais, selon les principes généraux tirés des règles de la bonne foi, la partie qui n'a pas la charge de la preuve (soit le bailleur) doit néanmoins collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'elle est seule à détenir (ATF 142 III 568 consid. 2.2 ; TF 4A_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.3 et les arrêts cités). Si, sur la base des documents remis par les parties, le rendement net peut être établi, c'est exclusivement en fonction de ce critère qu'il convient de déterminer si le loyer examiné est abusif au sens de l'art. 269 CO (prééminence de principe du critère du rendement net ; cf. consid. 4.1 supra ; TF 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.2.1 ; TF 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5 publié in JdT 2012 II 113). Si aucun document n'est remis au juge, ou si les pièces fournies sont insuffisantes pour établir le rendement net, le juge doit néanmoins statuer sous peine de commettre un déni de justice (TF 4A_250/2012 déjà cité consid. 2.4, publié in SJ 2013 I p. 49). Dans l'hypothèse où les pièces à disposition du juge ne permettent pas de déterminer le rendement net, il faut distinguer selon que l'on peut ou non imputer cette carence au bailleur (ATF 142 III 568 consid. 2.2 ; TF 4A_129/2008 du 10 juin 2008 consid. 2.2; Patricia Dietschy, in Droit du bail à loyer, Bohnet/Montini (éd.), 2010, n o 64 ad art. 270 CO).

E. 4.3.1

Dans le cas où le bailleur refuse ou néglige de produire les pièces comptables en sa possession, sans aucune justification, celui-ci 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 des preuves (TF 4A_461/2015 précité consid. 3.3.1; TF 4A_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.4; cf. TF 4A_257/2014 du 29 septembre 2014 consid. 3.5 et les références citées, publié in sic! 1/2015 p. 37) : En l'absence de tout autre élément de preuve, le refus du bailleur peut avoir pour conséquence de convaincre le juge de la fausseté complète ou partielle de ses allégations et, par conséquent, d'amener le juge à croire les indications de l'autre partie, sans qu'il soit, au demeurant, question d'un quelconque renversement du fardeau de la preuve (cf. TF 5A_81/2011 du 23 septembre 2011 consid. 6.1.3 et les arrêts cités; sous l'angle de l'art. 269 CO, cf. TF 4P.201/2005 du 18 janvier 2006 consid. 2.4.1). Si, par contre, le juge dispose de données statistiques cantonales ou communales, il ne peut pas se contenter de tirer les conséquences du refus du bailleur, mais il 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 (Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux ; RS 221.213.11), 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 (TF 4A_3/2011 du 28 février 2011 consid. 5), en fonction du montant du loyer payé par le précédent locataire (cf. TF 4A_576/2008 déjà cité consid. 2.5) ou de l'expérience du juge (ATF 142 III 568 consid. 2.2 ; TF 4A_517/2014 déjà cité consid. 5.1.2).

E. 4.3.2

Dans le cas où le bailleur justifie le défaut de production, alors l'attitude du bailleur n'est pas prise en compte. Dans le cadre de l'appréciation des preuves, il s'agira exclusivement 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, en fonction du montant du loyer payé par le précédent locataire ou de l'expérience du juge (ATF 142 III 568 consid. 2.2 ; TF 4A_461/2015 précité consid. 3.2.2).

5. 5.1 L'appelante fait valoir qu'elle n'aurait pas refusé ou négligé de produire les pièces requises et qu'elle n'aurait ainsi pas violé son devoir de collaborer à l'administration de la preuve du rendement net. Elle estime que le tribunal aurait interprété à tort les déclarations du témoin [...] et relève que l'acte d'acquisition – qu'on lui reprochait de ne pas avoir produit – s'est finalement trouvé en mains des premiers juges. Elle estime qu'il ne serait pas invraisemblable, compte tenu de la date de construction de l'immeuble, de la fusion et de la cession subséquentes, que des pièces établies entre 1996 à 1998 puissent avoir été mal rangées ou détruites. Elle soutient que, contrairement à ce qu'indique le jugement entrepris, elle aurait été valablement représentée à l'audience du 11 septembre 2018 par la directrice du département des affaires immobilières et par le gérant des affaires externes.

5.2 Le tribunal a relevé que l'appelante avait été requise, dès le 24 janvier 2018, de produire un calcul de rendement de l'immeuble en cause, avec les pièces justificatives utiles, ce qu'elle avait refusé de faire. Elle avait ensuite été priée de produire, en avril 2018, les factures de l'ensemble des frais de construction de l'immeuble en cause, puis, en mai

2018, l'acte de cession par lequel H. _____ était devenu seul propriétaire de l'immeuble en cause, mais l'appelante avait répondu, après avoir requis plusieurs prolongations de délais pour les produire, à chaque fois qu'elle n'était pas en possession de ces documents. Le tribunal a considéré que la thèse soutenue par l'appelante, selon laquelle son dossier était entièrement vide, avait toutefois été contredite par le témoin [...], qui avait admis que les pièces essentielles, telles que les actes d'acquisition, avaient été conservées. Les premiers juges en ont déduit que l'appelante détenait l'acte de cession mais avait sciemment refusé de le produire. Ils ont considéré en outre parfaitement invraisemblable que le dossier de construction de l'immeuble – du moins les pièces essentielles le composant – n'ait pas été conservé par l'appelante, un propriétaire consciencieux se devant de conserver de tels documents pour permettre la valorisation future d'un tel patrimoine immobilier, surtout s'il s'agit d'un important complexe locatif. Le raisonnement du tribunal peut être intégralement confirmé. En premier lieu, l'appelante ne conteste pas qu'elle était tenue de collaborer loyalement à l'administration des preuves et de fournir les éléments qu'elle est seule à détenir. Elle a néanmoins fait défaut à la production de plusieurs pièces requises, en particulier celles nécessaires au calcul du rendement. Or on envisage mal que l'appelante n'ait pas gardé les éléments qui lui permettent de vérifier le rendement qu'elle retire de l'immeuble en question. L'appelante a indiqué elle-même en page 7 de son appel qu'elle est une [...] et qu'elle se doit d'obtenir « un rendement lui permettant de financer le versement des rentes », de sorte qu'elle doit disposer desdits documents pour confirmer que tel est le cas. D'ailleurs, le témoin [...] – dont les propos, contrairement à ce qu'allègue l'appelante, ont été parfaitement retranscrits par les premiers juges – a indiqué avoir conservé les documents des dix années comptables précédant la fusion, ce qui comprend certainement des pièces justificatives utiles à l'établissement du calcul de rendement. Aussi, même à considérer que certaines pièces aient pu être égarées lors de la fusion en 2014 et 2015, il est clair que l'appelante était en possession de pièces utiles à l'instruction, qu'elle a refusé de produire, et qu'elle n'a donc pas coopéré à satisfaction de ce que son devoir de collaboration imposait. Au demeurant, s'agissant en particulier de l'acte de cession, l'appelante est bien malvenue de se prévaloir du fait qu'il « était bien en mains du Tribunal des baux » puisque c'est finalement l'office du Registre foncier qui a dû le transmettre au tribunal après que l'appelante a – faussement – prétendu ne pas l'avoir en sa possession. Enfin, il ne ressort aucunement du procès-verbal de première instance que la directrice du département des affaires immobilières et le gérant des affaires externes auraient été présents à l'audience du 11 septembre 2018. Au demeurant, l'appelante ne démontre pas que ces personnes auraient été habilitées à la représenter valablement en audience. Enfin, faute de comparution personnelle par l'appelante, le conseil de celle-ci n'a pas été en mesure de fournir des explications sur les motifs du défaut de production de pièces, hormis qu'elles ne lui avaient pas été remises, ce qui a contraint le tribunal à assigner le portfolio manager afin d'obtenir de plus amples informations. Il faut donc reconnaître, comme les premiers juges, que l'appelante a violé son devoir de collaboration.

6. 6.1 L'appelante invoque une violation de l'art. 269a let. a CO et critique la méthode de calcul retenue par les premiers juges. Appuyant son raisonnement sur l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_461/2015 du 15 février 2016, elle estime que la jurisprudence imposerait, même en cas de défaut de collaboration de la partie bailleresse, de se référer aux données statistiques pour trancher la question du caractère abusif du loyer, ces données pouvant être complétées par l'expérience du juge et les données comparables du lieu de situation de l'immeuble. Il en déduit qu'en l'espèce, le tribunal aurait dû fonder son raisonnement sur des éléments statistiques, en

particulier sur les loyers usuels du quartier, plutôt que de calculer un rendement net. 6.2 En l'espèce, les premiers juges se sont procurés auprès de tiers et par le biais des témoignages et déclarations les éléments nécessaires au calcul du rendement net, soit le prix de cession de décembre 2003, la proportion des fonds propres investis ([...] ayant confirmé que l'appelante finançait entièrement ses immeubles) et l'état locatif de l'immeuble. Ainsi, à titre de prix de cession, ils ont tenu compte d'une valeur correspondant au double du prix de cession fixé le 18 décembre 2003 additionné des frais de mutation (de 2,2% du prix de vente pour les droits de mutation cantonaux et de 1,1% pour les droits de mutation communaux), soit 51'546'700 fr. au 17 décembre 2003. Après réévaluation dudit montant en fonction de l'évolution de l'ISPC, les fonds propres s'élevaient ainsi à 52'530'211 fr. selon les premiers juges, tandis que le rendement desdits fonds propres s'élevait à 1'050'604 fr. par an. Les charges courantes et d'entretien, données inconnues, pouvaient quant à elles être déterminées sur la base de modèles théoriques et ont été arrêtées à 15% des recettes locatives, soit 490'287 fr. par an. Les premiers juges ont ensuite ventilé le rendement annuel net admissible (de 1'540'891 fr.) entre les 22 appartements constituant le complexe immobilier dans lequel résident les demandeurs et les diverses places de parc louées par la défenderesse au V._____. Ils en ont déduit que le loyer mensuel net admissible pour l'appartement litigieux s'élevait à 898 fr. 05, arrondi à 900 fr. et celui de chaque place de parc à 47 fr. 15, soit 50 fr., les premiers juges ne pouvant pas statuer ultra petita . 6.3 En premier lieu, il convient d'examiner l'arrêt sur lequel l'appelante fonde son raisonnement. Les considérants de l'arrêt 4A_461/2015 (que les premiers juges ont d'ailleurs cité) exposent que, dans le jugement objet du recours (CACI 2 mars 2015/109), la Cour de céans avait considéré que la bailleresse n'avait pas violé son devoir de collaboration. Le prix réel d'acquisition n'ayant pas pu être établi, le calcul de rendement n'était pas possible. En outre, les locataires n'avaient pas produit de loyers comparatifs probants, ni le moindre élément statistique faisant apparaître le loyer précédent comme abusif. La Cour de céans s'en était alors tenue uniquement au montant du précédent loyer. Elle avait retenu que ledit loyer n'apparaissait pas excessif au regard des loyers moyens figurant sur les statistiques produites par la bailleresse, lesquelles étaient pondérées au motif qu'elles englobaient l'intégralité de la commune alors que l'appartement litigieux était situé au centre-ville, où les loyers se situent notoirement au-dessus de la moyenne communale. Le Tribunal fédéral a estimé que, indépendamment de la question – qu'elle a laissée ouverte – de l'éventuelle violation par la bailleresse de son devoir de collaboration, on ne pouvait pas reprocher à la cour cantonale de s'être fondée sur le montant du précédent loyer et sur les statistiques pondérées en fonction de la situation réelle de l'appartement litigieux pour qualifier de non-abusif le loyer des locataires. L'appelante fait une lecture sélective de cet arrêt. En effet, les juges fédéraux – dont l'examen était limité à l'arbitraire de la solution dégagée par la Cour de céans (TF 4A_461/2015, consid. 3.1) – précisent ce qui suit au consid. 3.2.1 : « Si, sur la base des documents remis par les parties, le rendement net peut être établi, c'est exclusivement en fonction de ce critère qu'il convient de déterminer si le loyer examiné est abusif au sens de l'art. 269 CO ». Aussi, cet arrêt confirme en réalité la prééminence de principe du critère du rendement excessif fondé sur le rendement net. Plusieurs arrêts de la Cour de céans confirment d'ailleurs qu'il se justifie de recourir aux statistiques uniquement si les juges ne sont pas en mesure d'obtenir – par quelque biais que ce soit – les données nécessaires au calcul du rendement net (CACI 21 décembre 2018/729 ; CACI 9 février 2018/80, confirmé par l'arrêt TF 4A_191/2018 déjà cité). En effet, dans l'arrêt cité par l'appelante, c'est bien parce que la valeur de l'immeuble n'avait pas pu être établie sur la

base des pièces à disposition et que cette carence n'était pas imputable au bailleur que la Cour de céans avait écarté la méthode du rendement net. Le Tribunal fédéral relève d'ailleurs qu'il ne peut pas être reproché à l'autorité cantonale d'avoir abouti à un résultat insoutenable en se fondant, « faute de mieux », sur la moyenne fixée dans les statistiques communales, confirmant ainsi qu'il s'agit là d'une solution subsidiaire, à défaut d'autres éléments probants. Or, en l'espèce, les premiers juges ont estimé qu'ils disposaient d'éléments suffisants pour effectuer un calcul du rendement net et ont écarté les éléments statistiques. Cet arrêt n'est donc d'aucun secours à l'appelante puisque, d'une part, il confirme la prééminence du calcul fondé sur le rendement net et que, d'autre part, sa situation de fait n'est pas comparable à celle du cas d'espèce en tant que les premiers juges ont considéré qu'ils disposaient d'éléments de calcul suffisants – en particulier la valeur de l'immeuble au jour de la cession du 18 décembre 2003 – pour examiner le caractère abusif du loyer à l'aune du rendement net.

6.4 6.4.1 En ce qui concerne les coûts d'investissement, l'appelante estime qu'il était erroné de se référer au double du prix de cession figurant sur l'acte de cession de décembre 2003. Elle reproche aux premiers juges d'avoir écarté les explications selon lesquelles H._____ aurait bénéficié d'un prix d'acquisition de faveur en-dessous du prix du marché, dans le cadre de la liquidation de [...]. Selon elle, le tribunal aurait omis de retenir que l'acquisition immobilière n'aurait pas eu lieu dans le sillage de la faillite de [...] mais dans le cadre de la liquidation de [...]. Elle soutient que rien n'indiquait que cette liquidation ait été déficitaire pour les créanciers, de sorte qu'une révocation n'aurait pas été possible, et que, dans la mesure où l'acquisition aurait permis de sauvegarder les retraites du personnel, le prix payé aurait tenu compte des rentes qui devraient être servies dans le futur pour des sommes importantes. Enfin, se fondant sur l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_461/2015 (cité au consid. 6.3 supra), elle estime que la référence à un prix de transfert ne serait pas possible au motif qu'un tel prix refléterait souvent au mieux une valeur fiscale et non pas vénale. Enfin, elle considère que rien au dossier n'indiquerait que le montant du transfert représentait exactement la moitié du bien et donc encore moins sa valeur.

6.4.2 En principe, pour déterminer l'éventuel caractère abusif d'un loyer, seul le prix de vente, s'il s'agit d'un immeuble déjà construit, est déterminant (cf. art. 269 CO ; TF 4A_198/2014 du 17 juillet 2014, consid. 4.4). 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 (individuels) liés à l'acquisition de l'immeuble (Conod/Bohnet, op. cit., n. 461 p. 111 ; TF 4A_461/2015 précité consid. 3.1.2). 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 (TF 4A_198/2014 précité consid. 4.4 ; TF 4C.285/2005 du 18 janvier 2006 consid. 2.5 et les réf. citées ; Weber, Basler Kommentar, 6 e éd., 2015, n. 10 ad art. 269 CO). En revanche, si l'immeuble a été acquis aux enchères ou si le bailleur a acquis l'immeuble en faisant une bonne affaire, c'est le prix effectif payé par le bailleur qui entre en ligne de compte (Conod/Bohnet, op. cit., n. 467 p. 113 ; Bohnet in CPra-Bail, n. 33 ad art. 269 CO).

6.4.3 Le tribunal a considéré que l'allégation de l'appelante selon laquelle le prix de cession de 2003 ne refléterait pas la valeur réelle de la part cédée car H._____ aurait bénéficié d'un prix de faveur dans le cadre de la liquidation de [...] n'était pas

prouvée ni même vraisemblable puisque ladite faillite avait connu un énorme retentissement. Or conformément aux règles topiques de la LP (loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, RS 281.1), les créanciers auraient été informés en cas de vente de gré à gré durant la liquidation et auraient notamment pu demander la révocation d'un acte de vente immobilière à un prix notablement inférieur à la valeur réelle de l'immeuble, de sorte qu'il paraissait improbable que les créanciers de [...] eussent accepté que celle-ci brade le patrimoine de la société en faveur de H._____. Il est exact que la vente a eu lieu en réalité dans le cadre de la liquidation de [...]. Toutefois, cet élément n'est pas déterminant. En premier lieu, l'appelante n'a pas prouvé que le prix de la cession de décembre 2003 serait largement inférieur à ceux pratiqués pour le même genre de biens à la même époque. Rien ne permet de considérer donc qu'il s'agirait, comme elle le prétend, d'un montant préférentiel. L'appelante ne prouve pas davantage que le prix de la cession aurait tenu compte des rentes qui devraient être servies dans le futur. Ensuite, même à considérer qu'il s'agirait d'un prix bien plus bas que la moyenne, l'appelante ne démontre aucune intention de libéralité ni une quelconque volonté d'E._____ de la favoriser en lui accordant un prix largement inférieur à ceux du marché de l'époque. Tout au plus pourrait-on retenir que, dans le cadre de la liquidation d'E._____, l'appelante a pu profiter d'une « bonne affaire ». Or la doctrine – citée par les premiers juges – expose clairement que si le prix est simplement bas, c'est le prix effectif payé par le bailleur qui doit être pris en compte. Aussi, les allégations – au demeurant non prouvées – de l'appelante ne changent rien à l'appréciation des premiers juges. On comprend mal sur quel considérant de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_461/2015 l'appelante se fonde pour considérer qu'il serait impossible de se référer à un prix de transfert pour calculer le rendement net. Le Tribunal fédéral confirme que c'est bien le « prix de transfert » convenu entre les parties qui doit servir de base dans le calcul du rendement. L'appelante ne peut donc tirer aucun argument de cette jurisprudence. Enfin, s'agissant du prix figurant dans l'acte de cession de décembre 2003, dont rien n'indique qu'il représenterait la moitié du bien ni de sa valeur, l'art. 646 al. 2 CC prévoit qu'en cas de copropriété sur un bien, les quotes-parts des copropriétaires sont présumées égales, présomption que l'appelante n'a pas renversée. Au contraire, l'acte de cession de décembre 2003 H._____ acquérait « tous ses droits [ndr : ceux d'E._____] notamment de propriété, soit une demie, aux immeubles objets des parcelles [...]», ce qui confirme que H._____ et E._____ détenaient chacun exactement la moitié des biens immobiliers. Le raisonnement des premiers juges consistant à doubler le prix de cession ne prête donc pas le flanc à la critique. Au demeurant, il convient de rappeler que le tribunal a invité plusieurs fois l'appelante à expliquer et à apporter les pièces nécessaires au calcul du prix d'acquisition de l'immeuble. L'appelante a cependant refusé de produire les éléments requis en violation de son devoir de collaboration. Elle ne saurait donc a posteriori reprocher aux premiers juges d'avoir fondé leur raisonnement sur les données disponibles au dossier alors qu'elle avait tout loisir d'apporter des éléments pour appuyer sa propre thèse.

6.5 6.5.1 L'appelante relève que la règle jurisprudentielle sur laquelle s'est fondé le tribunal pour retenir les fonds propres à hauteur d'un maximum de 40% date d'un arrêt de 1994 (ATF 123 III 171), pour une hausse de loyer ayant débuté en 1991. Elle estime en substance que l'évolution des taux d'intérêts et la conjoncture actuelle rendraient cette règle obsolète et que celle-ci devrait « faire l'objet d'une réflexion de fond ».

6.5.2 Pour calculer le rendement au sens de l'art. 269 CO, il faut se fonder sur le montant réel des fonds propres, quelle que soit leur importance. Les fonds propres définis doivent ensuite être réindexés en fonction de l'ISPC (Conod/Bohnet, op. cit., n. 474 p. 114).

Lorsque l'immeuble est franc d'hypothèque ou lorsque les fonds étrangers sont inférieurs à 60% de sa valeur initiale, la jurisprudence du Tribunal fédéral limite la réactualisation des fonds propres à 40% du prix de revient (Lachat/Grobet Thorens/Rubli/Stastny, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 4.2 p. 542). Ce plafonnement part de l'idée à la base des art. 269a let. e CO et 16 OBLF selon laquelle il ne faut pas indexer la part du loyer servant d'ordinaire à renter les fonds étrangers (les 60%) parce qu'ils ne sont pas exposés aux risques, en cas de réalisation forcée, du moment qu'ils sont garantis par un gage immobilier. Les auteurs David Lachat et Pierre Stastny indiquent que cette pratique est approuvée par une partie de la doctrine, qu'ils rejoignent, et critiquée par une autre, qui plaide pour une indexation de tous les fonds propres, voire de toute la valeur de l'immeuble (*Le bail à loyer*, précité, note infrapaginale 95, p. 542). Il n'empêche que le plafonnement à 40% est consacré par la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 123 III 171 ; ATF 122 III 257 consid. 3a, JdT 1997 I 595 ; ATF 120 II 100 consid. 5b ; TF 4A_17/2017 du 7 septembre 2017 consid. 2.1.1) – ce que l'appelante admet au demeurant –, et se justifie encore dans la situation actuelle, compte tenu des explications exposées ci-dessus. C'est donc à raison que les premiers juges ont appliqué cette pratique, en conformité avec la jurisprudence fédérale.

6.6 Les autres éléments du calcul opéré par les premiers juges, que l'appelante ne conteste pas, peuvent être intégralement confirmés. 6.7 L'appelante estime que, même en recourant à la méthode théorique, le tribunal se devait de s'interroger quant à la validité de son résultat au regard des données statistiques officielles et au regard des documents produits par l'appelante en procédure. Il y a lieu de souligner tout d'abord que les premiers juges n'ont pas procédé à un calcul théorique, mais à un calcul de rendement concret sur la base des éléments à leur disposition, calcul confirmé dans les considérants qui précèdent. Dès lors qu'un calcul du rendement net a pu être effectué, il n'y a plus lieu de tenir compte des données statistiques, qui, comme déjà vu, sont subsidiaires aux éléments concrets sur lesquels le juge peut fonder son raisonnement, et le critère du rendement net ne peut pas être mélangé avec des facteurs liés au marché (consid. 4.1 ci-dessus). A cet égard, c'est en vain que l'appelante reproche aux premiers juges d'avoir considéré (jugement p. 19) de manière contradictoire qu'il fallait le cas échéant recourir aux statistiques en cas de lacune, pour effectuer un calcul de rendement, tout en ne tenant aucun compte de ces statistiques, lorsqu'il s'agissait de valider le résultat du calcul. La référence aux statistiques visait ici uniquement certaines lacunes de données dans le calcul du rendement net effectif, notamment s'agissant des charges courantes et d'entretien annuelles, qui sont accessibles à une évaluation fondée sur des modèles théoriques, comme l'a retenu la Cour de céans dans l'arrêt auquel se réfèrent les premiers juges (CACI 21 décembre 2018/729 consid. 3.3.3). Il n'y a dès lors aucune contradiction dans le raisonnement des premiers juges. Pour le surplus, l'appelante ne remet pas en cause l'utilisation de modèles théoriques pour l'évaluation des charges courantes et d'entretien et il n'y a pas lieu d'y revenir. En tout état de cause, les éléments statistiques produits par l'appelante ne permettent pas, vu leur caractère très général, de faire prévaloir ces éléments statistiques – dont l'utilisation est subsidiaire – sur le calcul de rendement effectué de manière fiable par les premiers juges, bien que fondé partiellement sur des modèles théoriques (cf. CACI 21 décembre 2018/729 consid. 3.3.5). Or dès lors que l'autorité précédente a pu opérer un calcul de rendement, intégralement confirmé, il n'y avait pas lieu de s'attarder sur les éléments statistiques du dossier ni sur les annonces immobilières produites par l'appelante. 6.8 On peut également rejeter la conclusion formée à titre subsidiaire par l'appelante tendant à renvoyer le dossier en première instance pour que le tribunal procède à une expertise de la valeur vénale des

immeubles. En effet, une telle expertise aurait été inutile dès lors que, comme exposé ci-dessus, l'autorité précédente disposait des éléments nécessaires au calcul du rendement net. En outre, l'appelante est malvenue de formuler en deuxième instance des réquisitions de mesures d'instruction alors qu'elle a été encouragée par les premiers juges – en vain – à participer à l'administration des preuves nécessaires audit calcul.

E. 7

juin 2018, le président du tribunal a ordonné production en mains de [...] de « toutes les pièces permettant d'établir le coût de la construction des immeubles érigés, entre 1996 et 1998, sur les parcelles n os [...] et [...] de la Commune de [...] [...] pour les maîtres d'ouvrages E. _____ et H. _____ ». Il a en outre sollicité les coordonnées de la personne qui avait supervisé le dossier au sein de l'étude. Par courrier du 11 juin 2018, l'étude [...] a répondu qu'elle n'avait « plus de documents relatifs au dossier en question », n'étant tenue vis-à-vis de ses mandants de ne conserver leurs archives que pendant dix ans. e) L'audience a été reprise le 11 septembre 2018, sans que n'y comparaisse un organe de la défenderesse, alors même que sa demande de dispense de comparution personnelle avait été préalablement rejetée. A cette occasion, les demandeurs ont à nouveau modifié leurs conclusions, en ce sens que le loyer initial de l'appartement soit fixé à 791 fr. et que la garantie de loyer soit ramenée à 2'373 francs. Ils ont en outre modifié leur conclusion n o IV comme suit : « W. _____ est la débitrice de Q. _____, solidairement entre eux, des parts de loyer payées en trop par ceux-ci, à raison de 18'886 fr. 50 pour l'appartement et 2'160 fr. pour les places de parc, pour la période allant du 16 août 2017 au 30 septembre 2018, puis à raison de 1'399 fr. par mois pour l'appartement et de 80 fr. par mois pour chaque place de parc dès le 1 er octobre 2018. » La mandataire de la défenderesse a conclu au rejet des conclusions modifiées. Par ailleurs, invitée à indiquer quel motif avait empêché la défenderesse de produire l'acte de cession de 2003, son avocate a répondu que ce titre ne lui avait pas été remis. Le tribunal a procédé à l'audition du témoin [...], qui œuvre en qualité de portfolio manager pour la défenderesse depuis 2012. Celui-ci a indiqué qu'il n'avait rien retrouvé dans les dossiers de l'entreprise au sujet de la construction de l'immeuble en cause, parce qu'en 2014 et 2015 avait eu lieu une fusion par absorption et qu'à cette occasion, le service immobilier et le service de gérance avaient été réunis, rendant nécessaire de faire un tri dans les archives. Cela avait eu pour conséquence que seuls les documents des dix dernières années comptables avaient été conservés. Le témoin a toutefois admis que les actes d'acquisitions, « qui sont des pièces essentielles », avaient « naturellement » été conservés. Il a par ailleurs déclaré que la défenderesse finance elle-même ses immeubles. f) Le 13 septembre 2018, sur réquisition des demandeurs, le président du tribunal a invité le Registre foncier de La Côte à produire l'acte de cession par lequel H. _____ est devenu seul propriétaire des immeubles immatriculés sous n os [...] et [...] de la Commune de [...]. Ledit office s'est exécuté le 19 septembre 2018. g) Les débats ont repris le 20 novembre 2018. Les demandeurs ont alors modifié une dernière fois leurs conclusions, en ce sens que le loyer initial de l'appartement soit fixé à 814 fr. 30 et que la garantie de loyer soit ramenée à 2'242 fr. 90, les montants à restituer devant être arrêtés à 22'011 fr. 20 pour l'appartement et à 2'560 fr. pour les places de parc, pour la période allant du 16 août 2017 au 30 novembre 2018, et, dès le 1 er décembre 2018, à 1'375 fr. 70 par mois pour l'appartement et à 80 fr. par mois pour chaque place de parc. La défenderesse a soulevé l'exception de prescription et a conclu au rejet des conclusions modifiées ; elle a par ailleurs produit une liste d'annonces immobilières pour des appartements de 4 à 4,5 pièces situés à [...], pour des loyers allant de 2'130 fr. à 2'850 fr.,

une étude statistique en allemand établie par Wüest Partner le 20 novembre 2018, selon laquelle le loyer médian à [...] pour un appartement de 4 pièces s'élève à 260 fr. par m² et par an, ainsi que des statistiques établies par le Département vaudois des finances et des relations extérieures, selon lesquelles le loyer mensuel net moyen des logements vaudois de 4 pièces était de 1'617 fr. (+/- 1.1%) en 2015 et de 1'633 fr. (+/- 1.1%) en 2016. En droit : 1. 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). 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. 2. 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. 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 réf. citées ; Jeandin, Commentaire romand, CPC, Bâle 2019, 2 e éd., nn. 2 ss et 6 ad art. 310 CPC). 2.2 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération dans le cadre d'une procédure d'appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces deux conditions étant cumulatives (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III 115, spéc. p. 138). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342 ; TF 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 2.2.2). Le plaideur qui entend invoquer des pseudo nova – soit des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà lors de l'audience de débats principaux – devant l'instance d'appel doit démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (TF 5A_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1 ; TF 5A_739/2012 du 17 mai 2013 consid. 9.2.2 ; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1). En ce qui concerne Internet, seules les informations bénéficiant d'une empreinte officielle (par ex: Office fédéral de la statistique, inscriptions au registre du commerce, cours de change, horaire de train des CFF etc.) peuvent être considérées comme notoires, car facilement accessibles et provenant de sources non controversées, et peuvent dès lors être retenus d'office, y compris en deuxième instance (ATF 143 IV 380 consid. 1.2 ; TF 4A_412/2011 du 4 mai 2012 consid. 2.2, non publié à l'ATF 138 III 294 ; TF 4A_261/2013 du 1^{er} octobre 2013 consid. 4.3). Le Tribunal fédéral a notamment qualifié de faits notoires les statistiques des coûts du système de santé par âge et par sexe (TF 5A_435/2011 du 14 novembre 2011 consid. 9.3.3), la durée du temps de travail hebdomadaire (TF 9C_748/2009 du 16 avril 2010 consid. 4.5) ainsi que le changement d'une raison sociale publiée dans la FOSS (TF 5A_62/2009 du 2 juillet 2009 consid. 2.1), accessibles sur Internet. 2.3 En l'espèce, l'appelante a produit un bordereau de pièces en deuxième instance. Le jugement entrepris constitue une pièce de forme, recevable. L'étude rédigée par la société Wüest

Partner relative au prix du logement par m² et le récapitulatif des réparations effectuées dans l'immeuble sis L. _____ figurent déjà au dossier de première instance et sont donc recevables. L'appelante a produit un tableau statistique établi par le Département vaudois des finances et des relations extérieures relatif au loyer moyen des logements occupés selon le nombre de pièces dans le canton de Vaud, qu'elle a imprimé depuis internet le 1^{er} avril 2019. Ces statistiques ont été établies par un département cantonal, de sorte qu'elles bénéficient d'une empreinte officielle et sont accessibles à tous puisqu'elles sont publiées sur le site internet de l'Etat de Vaud. On peut dès lors admettre que cette pièce est recevable en tant qu'elle constitue un fait notoire, et elle a été intégrée à l'état de fait dans la mesure de sa pertinence. Le même raisonnement peut être appliqué au graphe représentant l'évolution du taux hypothécaire dans le canton de Vaud pour les années 1982 à 2018, dès lors qu'il est établi par le Service de l'économie, du logement et du tourisme cantonal vaudois et qu'il peut être librement consulté sur le site internet de l'Etat de Vaud. En revanche, l'extrait du site internet de la société Wüest Partner, les annonces de location d'appartements à [...] et dans la région ainsi que les photographies de l'appartement sont irrecevables dès lors que l'appelante ne fait aucunement valoir les raisons pour lesquelles ces pièces n'auraient pas pu être produites en première instance. 3. L'appelante ne conteste pas qu'il se justifiait d'entrer en matière sur la demande en contestation du loyer initial des intimés, vu la situation de pénurie sur le marché local du logement (art. 270 al. 1 let. a 2^e hypothèse CO). Il n'y a dès lors pas lieu d'y revenir. L'appelante ne conteste plus que la construction des immeubles et le rachat par H. _____ de la part de son ancienne copropriétaire sur la parcelle accueillant l'immeuble litigieux remontent à moins de 30 ans avant la conclusion du bail entre les parties, de sorte que l'immeuble ne saurait être qualifié d'ancien au sens de la jurisprudence. Il n'est dès lors pas nécessaire d'y revenir. 4.

E. 7.1

L'appelante conteste avoir fait preuve de témérité et estime que le montant et la répartition des frais et des dépens de première instance devraient être corrigés en conséquence.

E. 7.2

Selon l'art. 12 al. 2 et 3 LJB (Loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655), une partie qui agit de façon téméraire ou qui complique inutilement la procédure peut être tenue de payer un émolument de 500 fr. au maximum et des dépens d'un montant maximum de 1'500 francs. La témérité et la complication inutile de la procédure sont des notions étroites, appliquées de manière restrictive (Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 10 ad art. 115 CPC). La témérité se réfère à la position de fond de la partie, alors que la complication inutile de la procédure concerne le comportement procédural de la partie (CACI 21 décembre 2018/729). Agit de façon téméraire la partie qui soutient en procédure une thèse si évidemment mal fondée que toute personne un tant soit peu raisonnable n'oserait la soutenir, ou encore celle qui utilise des arguments manifestement dénués de toute valeur quelconque ou de toute pertinence, le rôle procédural de la partie étant à cet égard sans importance (Byrde/Giroud Walther/Hack, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 8 ad art. 14 LTB et les références citées). La notion de témérité comprend en outre un élément subjectif, à savoir la volonté d'agir en justice, en sachant pertinemment que sa position est dénuée de tout fondement (Baumann, la notion de témérité de l'art. 274d al. 2 CO, PJA 1997 p. 1160 ; Higi, Zürcher Kommentar, 4^e éd., Zurich 1996, n. 106 ad art. 274d CO). La complication inutile de la procédure a par exemple été retenue dans le cas d'un bailleur qui s'était engagé par deux fois en audience à effectuer

des travaux destinés à remédier aux inconvénients subis par les locataires et qui était resté inactif, occasionnant ainsi deux suspensions inutiles, ou encore dans le cas d'un bailleur qui avait produit à l'audience de très nombreuses pièces sur lesquelles l'autre partie n'était pas en mesure de se déterminer séance tenante (Byrde/Giroud Walther/Hack, op. cit., nn. 19 ss ad art. 14 LTB et les références citées). La Cour de céans a considéré que le fait pour une partie de feindre de vouloir collaborer à l'instruction, notamment en demandant diverses prolongations des délais, avant de finalement s'opposer à la production des pièces requises et de refuser de donner les indications permettant d'obtenir lesdites pièces par des tiers, contraignant de ce fait la partie adverse et le tribunal à multiplier les démarches en vue de pallier ces manquements, était un comportement procédant de la mauvaise foi et compliquant inutilement la procédure (CACI 21 décembre 2018/729 consid. 4.3).

E. 7.3

En l'espèce, les premiers juges ont retenu que l'appelante, invitée à produire les pièces nécessaires au calcul de rendement, avait dans un premier temps sollicité plusieurs prolongations de délai pour s'exécuter mais qu'elle n'avait finalement rien produit, sans autre explication que ledit calcul n'était pas possible en raison de l'ancienneté de l'immeuble. Ils ont relevé qu'elle s'était ensuite opposée aux réquisitions de production de pièces et n'avait donné que très partiellement suite aux ordonnances du président du tribunal, en prétendant ne plus disposer des pièces requises. Ils ont exposé que l'attitude de l'appelante avait contraint les intimés à multiplier les réquisitions de production de pièces et le président du tribunal à solliciter de nombreux tiers pour obtenir les renseignements minimaux et à faire tenir une audience pour entendre un collaborateur de l'appelante en qualité de témoin. Les premiers juges ont retenu que, nonobstant le fait que ce témoignage avait révélé que l'appelante aurait été en mesure de fournir certaines pièces qu'elle prétendait ne plus détenir, celle-ci n'avait tout de même rien produit par la suite. Les motifs retenus par l'autorité précédente peuvent être confirmés. Comme indiqué ci-dessus (cf. consid. 5.3 supra), l'appelante n'a pas collaboré à l'administration des preuves à la hauteur de ce qui était attendu d'elle et a inutilement prolongé et compliqué la procédure en réclamant de vaines prolongations de délai et en s'opposant quasi-systématiquement aux réquisitions de pièces, ce qui a entraîné des échanges de courriers et a rendu nécessaires de nombreuses investigations du tribunal auprès de tiers (Registre foncier, ECA, portfolio manager, etc.). C'est en vain que l'appelante prétend avoir versé au dossier « les seuls documents en sa possession » puisque le témoignage de son employé a confirmé qu'elle disposait de pièces essentielles, en particulier de l'acte de cession qu'elle a refusé de produire et dont la production a dû être sollicitée auprès d'un tiers et que les premiers juges ont retenu, sans que cela ne prête le flanc à la critique, qu'il était invraisemblable que les pièces essentielles du dossier de construction n'aient pas été conservées.

E. 8.1

En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

E. 8.2

Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'060 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). L'appelante devra en outre verser aux intimés, solidairement entre eux, de pleins dépens de deuxième instance, qui doivent être arrêtés à 3'000 fr. (art. 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile ; BLV

270.11.6]).

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