

# VD\_FINDINFO HC / 2019 / 927 vom 30. Oktober 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-10-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2019\\_\\_\\_927](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2019___927)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2019 / 927 du 30 octobre 2019

IT: VD\_FINDINFO HC / 2019 / 927 del 30 ottobre 2019

## Regeste

BAIL À LOYER, LOYER INITIAL, LOYER ABUSIF, DÉCISION DE RENVOI | 269 CO, 269a CO, 270 CO, 151 CPC (CH)

## 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 – capitalisées selon l'art. 92 al. 2 CPC – supérieures 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. 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).

### E. 3.1

L'appelante expose que les premiers juges auraient violé le droit en fixant le loyer initial à 1'562 francs. Elle estime qu'ils auraient fait une mauvaise application de l'ATF 139 III 13 au cas d'espèce. Elle considère que, les statistiques cantonales constituant des faits notoires, les parties n'avaient pas besoin de les prouver ni de les alléguer. L'appelante reproche ainsi au tribunal d'avoir fixé le loyer initial en se référant au loyer payé par l'ancien locataire, alors que, selon elle, il aurait dû être fixé en tenant compte des statistiques officielles, pondérées ensuite en fonction de divers critères.

### E. 3.2.1

Aux termes de l'art. 270 al. 1 CO, lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a CO, il peut le contester devant l'autorité de

conciliation dans les trente jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. a) ou si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer (let. b).

### **E. 3.2.2**

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. Les loyers sont ainsi abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou qu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré (art. 269 CO). D'autre part, 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). Pour les immeubles anciens, la hiérarchie des critères absolus est inversée : le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier a la priorité sur le critère du rendement net. Pour de tels immeubles en effet, les pièces comptables nécessaires pour déterminer les fonds propres investis en vue de calculer le rendement net n'existent plus ou font apparaître des montants qui ne sont plus en phase avec la réalité économique actuelle. Le Tribunal fédéral considère qu'un immeuble est ancien lorsque sa construction ou sa dernière acquisition date de 30 ans au moins au moment du début du bail (TF 4A\_400/2017 du 13 septembre 2018 consid. 2.2 et 3.2).

### **E. 3.2.3**

Lorsque le bailleur refuse ou néglige de produire sans justification les pièces nécessaires au calcul de rendement ou au critère des loyers du quartier, il faut distinguer selon que le juge dispose ou non de données statistiques cantonales ou communales. Si le juge dispose de telles données statistiques, il doit en tenir compte en tant que repère objectif pour fixer le loyer admissible, en pondérant le cas échéant les chiffres en fonction des caractéristiques des locaux, du loyer payé par le précédent locataire, si ce loyer est connu, respectivement établi, ou de l'expérience du juge (cf. Dietschy-Martenet, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2<sup>e</sup> éd. Bâle 2017, n. 64 ad art. 270 CO et les réf. cit. ; Bättig, in Müller, Hrsg. Wohn- und Geschäftsraummiete, 2016, n. 1.134, pp. 59-60, lequel écarte cependant le critère du loyer précédent au motif de l'application de la méthode absolue). De même, si le bailleur justifie le défaut de production, il s'agira alors de tenir compte des statistiques, pondérées, pour établir le loyer admissible (ATF 142 III 568 consid. 2.1) ; dans un tel cas, le Tribunal fédéral a précédemment considéré que l'on devait exclusivement tenir compte de statistiques (TF 4A\_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3.2). Le Tribunal fédéral a relevé qu'à défaut de production par les parties de statistiques officielles, il paraît conforme au droit fédéral de s'en tenir au loyer payé par l'ancien locataire (ATF 139 III 13 consid. 3.5.2 ; cf. TF 4A\_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.5; TF 4C.274/1997 du 27 avril 1998 consid. 4b/aa, in SJ 1998 p. 718).

### **E. 3.2.4**

Aux termes de l'art. 151 CPC, les faits notoires ou notoirement connus du tribunal et les règles d'expérience généralement reconnues ne doivent pas être prouvés. Selon la jurisprudence, il n'est pas non plus nécessaire de les alléguer (ATF 140 III 602 consid. 7.3.2). Il s'agit des faits dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement du juge. La jurisprudence précise que, pour être notoire, un renseignement ne doit pas être constamment

présent à l'esprit ; il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun, par exemple sur Internet (ATF 135 III 88 consid. 4.1 et les réf. citées ; TF 5A\_435/2011 du 14 novembre 2011 consid. 9.3.3 ; TF 9C\_748/2009 du 16 avril 2010 consid. 4.5). La Cour de céans a retenu que la statistique cantonale topique constituait un fait notoire, sur lequel les premiers juges pouvaient donc se fonder (CACI 16 février 2018/100 consid. 3.5.2 ss). En particulier, la Cour de céans a considéré que « s'agissant au surplus d'une statistique officielle au caractère notoire, aisément consultable en ligne (cf. pour l'année 2015 sur le site de l'OFS [...], ou encore, au niveau cantonal [...]), l'appelante ne peut décemment pas prétendre n'en avoir toujours pas connaissance. » (idem consid. 6.3.2).

### **E. 3.3**

En l'espèce, le tribunal a, dans un premier temps, relevé qu'il s'agissait d'un immeuble ayant été acquis plus de 30 ans auparavant, de sorte que le caractère abusif du loyer devait être examiné à l'aune des critères des loyers usuels du quartier, ce qui n'est pas contesté par les parties. Le tribunal a alors considéré qu'il incombait à la bailleresse d'apporter la contre-preuve du caractère non-abusif du loyer dès lors que le nouveau loyer avait enregistré une hausse de plus de 10%. Or les premiers juges ont considéré que les cinq annonces de location déposées par la bailleresse ne démontraient pas que des baux auraient effectivement été conclus aux conditions des annonces, de sorte qu'elle avait échoué à apporter la contre-preuve. Ensuite, les premiers juges ont arrêté le loyer initial. A cet effet, ils ont relevé que, dans la mesure où aucune des parties n'avait produit de statistiques, le seul critère dont disposait le tribunal était le montant mensuel de 1'562 fr. acquitté par le précédent locataire, de sorte que le loyer devait être arrêté à ce montant. Cependant, il ressort de la jurisprudence précitée que les statistiques officielles constituent des faits notoires (cf. supra 3.2.4). La recourante n'était donc pas tenue de les verser au dossier ou de les prouver d'une quelconque manière, ni même de les alléguer. Le tribunal aurait donc pu et dû se fonder sur ces statistiques pour arrêter le loyer initial, en les pondérant au besoin pour tenir compte des caractéristiques de l'objet du bail litigieux. Les intimés ont néanmoins opposé que, dans le canton de Vaud comme dans celui de Genève, les statistiques ne satisferaient pas aux exigences de l'art. 11 al. 4 de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (ci-après : OBLF ; RS 221.213.11) en tant que la statistique invoquée par l'appelante est générale et ne fait aucune distinction quant à l'âge, l'emplacement, la surface ou encore le degré d'entretien de l'immeuble. Toutefois, dans un arrêt récent, la Cour de céans a considéré que « la statistique vaudoise apparaît conforme aux réquisits de la jurisprudence fédérale et [...] répond non seulement à l'exigence posée à l'art. 4 LFOCL [loi sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire, BLV 221.315] visant une situation de pénurie sur le marché locatif à l'échelle du canton, mais va au-delà, puisqu'elle documente la situation sur le marché locatif par district et par type de logement » (CACI 16 février 2018 précité consid. 5.3.3). Aussi, en vertu de ce qui précède, il convient de procéder à un nouvel examen à l'aune des statistiques qui devront être pondérées en fonction des caractéristiques du cas d'espèce. Dans la mesure où le tribunal n'a examiné aucun de ces éléments – ni les statistiques, ni les caractéristiques du bien en question – et n'a pas usé de son expérience de tribunal composé de spécialistes en matière immobilière, qui connaissent l'état du marché du logement dans le canton, mais s'est uniquement référé comme seul critère au précédent loyer, l'état de fait doit être complété sur ces points. En conséquence, il se justifie de renvoyer la cause aux premiers juges (art. 318 al. 1 let. c ch. 2 CPC) pour qu'ils procèdent

en ce sens.

#### **E. 4.1**

En définitive, l'appel doit être admis et le jugement annulé, le dossier de la cause étant renvoyé à l'autorité précédente pour qu'elle procède dans le sens des considérants.

#### **E. 4.2**

Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 671 fr. 80 (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des intimés, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC). Les intimés, solidairement entre eux, devront verser ainsi à l'appelante la somme de 671 fr. 80 à titre de restitution de l'avance de frais fournie par celle-ci (art. 111 al. 2 CPC). Les intimés, solidairement entre eux, devront en outre verser à l'appelante de pleins dépens de deuxième instance, arrêtés à 2'000 fr. (art. 12 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

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