

VD_FINDINFO HC / 2020 / 17 vom 21. April 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-04-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2020___17

FR: VD_FINDINFO HC / 2020 / 17 du 21 avril 2020

IT: VD_FINDINFO HC / 2020 / 17 del 21 aprile 2020

Regeste

LOYER INITIAL, FRAIS ACCESSOIRES, CLAUSE CONTRACTUELLE, NULLITÉ, BAIL À LOYER | 257a CO, 257b CO, 269 CO, 269a CO, 243 al. 2 let. c CPC (CH), 247 al. 2 CPC (CH), 308 al. 1 let. a CPC (CH), 308 al. 2 CPC (CH)

Erwägungen

E. 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 ; 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). En l'espèce, le délai d'appel ayant été suspendu pendant les fêtes estivales (art. 145 al. 1 let. b CPC), l'appel, écrit et motivé, a été formé en temps utile par une partie qui a 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 au dernier état des conclusions de première instance est supérieure à 10'000 francs. L'appel est donc 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, Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR CPC], 2 e éd. 2019, 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). Toutefois, le libre pouvoir d'examen ne signifie pas que le juge d'appel soit tenu, comme une autorité de première instance, d'examiner toutes les questions de fait ou de droit qui peuvent se poser, lorsque les parties ne les font plus valoir devant lui. Sous réserve de vices manifestes, il peut se limiter aux arguments développés contre le jugement de première instance dans la motivation écrite (Colombini, Code de procédure civile Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 2.2.2 ad art. 310 CPC, citant ATF 142 III 413 consid. 2.2.4, JdT 2017 II 153 ; TF 5A_635/2015 du 21 juin 2016 consid.5.2).

E. 3.1

L'appelante estime que l'état de fait du jugement querellé doit être complété par des éléments pertinents qui, à tort, n'auraient pas été retenus. Premièrement, les caractéristiques spécifiques de l'appartement et de la villa mitoyenne, dont les loyers sont litigieux, devraient être indiquées. Deuxièmement, les loyers comparatifs qu'elle a produits devraient être mentionnés. Troisièmement, les statistiques des loyers à [...] devraient être reprises. Quatrièmement, le jugement devrait comprendre la mention selon laquelle le loyer de la villa mitoyenne litigieux équivaudrait quasiment à celui d'un logement au loyer abordable au sens de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif du 10 mai 2016 (LPPPL ; BLV 840.15) et de son règlement d'application du 25 octobre 2017 (RPPPL ; BLV 840.15.1). Cinquièmement, les deux rapports établis par [...] le 18 février 2019 au sujet des deux biens immobiliers litigieux auraient dû être retenus.

E. 3.2

Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique quelle que soit la valeur litigieuse aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations en ce qui concerne notamment la protection contre les loyers abusifs. Dans le cadre de cette procédure, le tribunal établit les faits d'office dans les litiges (art. 247 al. 2 let. a CPC). Cependant, 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, mais ne se livre à aucune investigation de sa propre initiative (TF 4A_702/2016 du 23 mars 2017 consid. 3.1). D'ailleurs, lorsque les parties sont représentées par un avocat, le tribunal peut et doit faire preuve de retenue, comme dans un procès soumis à la procédure ordinaire. Il n'appartient en effet pas au juge de fouiller le dossier pour tenter d'y trouver des moyens de preuve en faveur d'une partie (ATF 141 III 569 consid. 2.3.2 ; TF 4A_491/2014 du 30 mars 2015 consid. 2.6.1).

E. 3.3

En l'occurrence, le sort des griefs de fait est lié à celui des moyens de droit. Ainsi, compte tenu de ce qui aura été développé dans les considérants ci-dessous, il ne se justifie pas de compléter l'état de fait tel que requis par l'appelante (cf. infra consid. 5, 6 et 7). D'ailleurs, au vu des mêmes considérants qui suivent, il y a lieu de rejeter la requête de l'appelante réitérée en deuxième instance de mettre en œuvre une expertise immobilière portant sur la valeur vénale des biens immobiliers litigieux, dès lors qu'une telle valeur n'est pas retenue pour calculer leur rendement net (cf. infra consid. 5, en particulier 5.2 in fine, et consid. 7).

E. 4.1

L'appelante conteste l'appréciation des premiers juges au regard de la jurisprudence publiée aux ATF 124 III 310. La prédominance de l'art. 269 CO sur l'art. 269a let. a CO, sauf en présence d'immeubles anciens, et la possibilité d'invoquer le critère du rendement net sans besoin de démontrer la présence d'indices d'abus violeraient non seulement ces dispositions mais aussi les art. 270 CO et 10 OBLF, ainsi que les art. 9, 26, 36 et 109 Cst.

E. 4.2.1

Dans l'arrêt du 8 mai 1998, publié aux ATF 124 III 310, le Tribunal fédéral a examiné s'il se justifiait de refuser au locataire le droit d'invoquer le caractère excessif du rendement de la chose louée au sens de l'art. 269 CO, aux motifs que le loyer initial attaqué correspondait

aux prix du quartier et que le locataire n'avait pas apporté la preuve de l'existence d'indices d'abus. Se posait ainsi la question du rapport entre l'art. 269 CO fondé sur le critère du rendement excessif et l'art. 269a let. a CO fondé sur le critère du loyer se situant dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (consid. 2a). Pour répondre à cette question, les juges fédéraux se sont référés non seulement à la jurisprudence publiée aux ATF 114 II 361 consid. 5, traduite au JdT 1989 I 78 et rendue sous l'empire de l'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AMSL ; RS 221.213.1), mais aussi à la jurisprudence rendue ultérieurement et publiée aux ATF 121 III 163. Selon l'arrêt publié aux ATF 114 II 361 consid. 5, lequel fait référence à l'arrêt publié aux ATF 112 II 149 invoqué par l'appelante, lorsque la comparaison avec d'autres choses louées établissait que le loyer litigieux se tenait dans les limites des loyers usuels dans le quartier ou la localité, il fallait encore déterminer s'il existait de sérieux indices que la majoration contestée puisse procurer au bailleur un rendement excessif au sens de l'art. 14 AMSL (aujourd'hui art. 269 CO). Cette jurisprudence mentionnait que l'art. 15 AMSL (aujourd'hui art. 269a CO) énumérait un certain nombre de cas dans lesquels le loyer était présumé ne pas être abusif, mais que la présomption pouvait être renversée s'il résultait des faits que le bailleur retirait de la chose louée un rendement excessif au sens de la première des dispositions citées, le fardeau de la preuve incombant au locataire (ATF 114 II 361 consid. 5). Dans l'arrêt publié aux ATF 121 III 163 consid. 2, traduit au JdT 1996 I 72 et résumé à la SJ 1995 p. 743, les juges fédéraux ont confirmé ces principes, maintenu leur portée et l'ont étendue, en ce sens que le locataire peut invoquer le moyen de défense fondé sur le rendement exagéré sans qu'il doive démontrer préalablement la présence d'indices d'abus. Ainsi, dans l'arrêt publié aux ATF 124 III 310 consid. 2b, les juges fédéraux ont considéré qu'il résultait du texte même de l'art. 269a CO que cette disposition posait une présomption dans l'utilisation, à titre de préambule, des termes « Ne sont en général pas abusifs... ». Ainsi, pratiquement, les exceptions prévues dans cette disposition n'étaient que subsidiaires, ne déployant leurs effets que lorsque le locataire ne parvenait pas à renverser la présomption légale. Or, selon les juges fédéraux, pour renverser la présomption légale, le locataire devait être admis à prouver que le loyer était abusif au sens de l'art. 269 CO. Ceci s'imposait notamment en matière de loyers comparatifs, lesquels ne pouvaient pas servir de moyen de défense au bailleur à qui le locataire démontrait que le rendement de l'immeuble était exagéré. Par conséquent, ce n'est 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 ainsi clairement de l'arrêt du 8 mai 1998 publié aux ATF 124 III 310 consid. 2b 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. Dès lors, 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 (CACI du 2 décembre 2019/631 consid. 3).

E. 4.2.2

Postérieurement à l'ATF 124 III 310, le Tribunal fédéral a rendu un arrêt le 11 octobre 2011 (TF 4A_276/2011), en statuant sur une violation des art. 269, 269a et 270 CO invoquée par le recourant. Celui-ci avait reproché à la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois d'avoir fixé le loyer exclusivement selon le critère du rendement, au mépris de la jurisprudence du Tribunal fédéral prescrivant de prendre en compte toutes les circonstances

du cas, y compris les loyers usuels du quartier et le loyer payé par le précédent locataire. Le recourant estimait que les interprétations littérale et historique des art. 269 à 270 CO montreraient que le législateur n'avait pas voulu remettre en cause le système d'économie de marché et avait renoncé à fixer les loyers uniquement en fonction des coûts, plaçant ce critère sur pied d'égalité avec celui des loyers du marché. Selon le recourant, le calcul de rendement ne pouvait conduire à fixer un loyer inférieur de plus de 50 % aux loyers du marché. Partant, en présence d'un résultat aussi « aberrant », il aurait été préférable de se référer aux loyers usuels, comme l'admettait la jurisprudence pour les loyers anciens, où le prix du marché était pris en compte dans le calcul de rendement en lieu et place du prix d'acquisition effectif (TF 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5.1). Pour répondre à une telle motivation, les juges fédéraux ont constaté que le Tribunal fédéral s'était prononcé à plusieurs reprises sur le rapport entre les art. 14 et 15 AMSL, respectivement les art. 269 et 269a CO. Ils se sont référés non seulement à la jurisprudence publiée sous l'ancien droit au sujet des art. 14 et 15 AMSL, mais aussi, dès l'entrée en vigueur du nouveau droit, à l'arrêt de principe rendu le 8 mai 1998 publié aux ATF 124 III 310, en constatant que cette jurisprudence n'avait plus varié (TF 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5.2.1). Dès lors que les critiques du recourant remettaient en cause la jurisprudence consacrée aux ATF 124 III 310, les juges fédéraux ont examiné si le motif de la prééminence donnée au critère du rendement irait contre la lettre de la loi et la volonté du législateur (TF 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5.4). En se basant sur la doctrine et sur le Rapport explicatif de l'Office fédéral du logement du 27 février 2008 sur la révision du droit du bail dans le CO p. 2 ch. 2 (accessible sur le site Internet <http://www.bwo.admin.ch/dokumentation/00179/00204/index.html?>), ils ont retenu comme communément admis qu'il existait un antagonisme de fond entre le critère des coûts et celui du marché, chacun répondant à une philosophie différente. En se basant sur la jurisprudence rendue sur le rapport entre ces deux critères à l'aulne des travaux législatifs (en citant notamment les arrêts ATF 102 Ia 19 ; 103 II 41 ; 112 II 149), les juges fédéraux ont retenu que leur jurisprudence consacrait une solution en accord avec les travaux législatifs, qui exposaient la problématique des immeubles anciens en préconisant de leur appliquer le critère des loyers usuels (cf. message du 24 avril 1972 du Conseil fédéral à l'Assemblée fédérale concernant des mesures urgentes contre les abus dans le secteur locatif, FF 1972 I 1221 s. et 1224 s.). Ils ont rappelé que le législateur, ayant constaté la difficulté de coordonner ces deux critères, avait cherché une solution (cf. message du 27 mars 1985 concernant l'initiative populaire « pour la protection des locataires », la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme dans le Code des obligations et la loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, FF 1985 I 1469 ss), mais s'était finalement résolu au statu quo (cf. message du 12 décembre 2008 relatif à la modification du Code des obligations [Protection contre les loyers abusifs], FF 2009 319 ss et 330 s.). Au considérant 5.4 de cet arrêt rendu le 11 octobre 2011 (TF 4A_276/2011), les juges fédéraux n'ont, en définitive, que constaté l'inexistence de motifs objectifs et sérieux qui auraient justifié de modifier la jurisprudence consacrée et publiée aux ATF 124 III 310.

E. 4.2.3

Dans sa jurisprudence plus récente, le Tribunal fédéral a confirmé la priorité du critère absolu du rendement net excessif par rapport au critère absolu des loyers usuels dans la localité ou le quartier (TF 4A_581/2018 du 9 juillet 2019 consid. 3.1.1 ; 4A_400/2017 du 13 septembre 2018 consid. 2.1 et réf. cit., partiellement publié aux ATF 144 III 514).

E. 4.3

En l'occurrence, la jurisprudence rendue le 8 mai 1998 par le Tribunal fédéral et publiée aux ATF 124 III 310 en tant qu'arrêt de principe est claire et il n'y a pas lieu de s'en écarter dans le cadre du présent appel. En effet, le Tribunal fédéral a lui-même examiné et affirmé la conformité de sa jurisprudence à la volonté du législateur, tant sous l'angle d'une interprétation littérale qu'au vu des travaux législatifs, dans l'arrêt du 11 octobre 2011 (TF 4A_276/2011 consid. 5.4), jurisprudence qui a été confirmée ultérieurement dans des arrêts récents. Sans qu'il soit nécessaire de se pencher sur toutes les règles d'interprétation invoquées par l'appelante, son argumentation ne doit ainsi pas être suivie. Par conséquent, ce moyen de droit doit être rejeté.

E. 5.1

et 5.2 prévoyant ces frais ne seraient pas conformes à l'art. 254a al. 2 CO. Alors même que les locataires peuvent comprendre que la clause 5.1 porte sur les frais de chauffage et d'eau chaude et que la clause 5.2 porte sur les autres frais accessoires, ces clauses ne répondent pas aux critères de précision et de clarté exigés par la jurisprudence citée. D'une part, les postes de frais référencés dans ces deux clauses ne sont pas exhaustifs, dès lors qu'ils sont présentés et listés par le terme « notamment ». Ces clauses s'apparentent plutôt à un catalogue standardisé des frais susceptibles d'être mis à la charge des locataires, sans aucune adaptation individualisée aux biens immobiliers concernés. D'autre part, chaque clause contient un poste portant sur des taxes publiques « actuelles et futures », voire des taxes privées, sans que de telles taxes ne soient précisées de manière exhaustive. Non seulement le contenu de ces taxes « actuelles et futures » est précisé dans la clause 5.1 par le terme « notamment », mais leur contenu est aussi inconnu pour les locataires dès lors que ces taxes sont prévues pour le futur. Ceci permettrait au bailleur, comme l'a relevé le premier juge, d'inclure à l'avenir dans les frais accessoires facturés aux locataires des frais inexistantes au moment de la conclusion du contrat sans respecter les conditions formelles de l'art. 269d CO en cas de modification unilatérale du contrat par le bailleur. De surcroît, le contenu des taxes tant actuelles que futures n'étant pas déterminé de manière précise et exhaustive, il n'est pas clair pour les locataires que de telles taxes soient nécessairement liées à l'usage de l'immeuble. Par conséquent, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que les clauses 5.1 et 5.2 n'étaient pas suffisantes pour constituer un accord spécialement convenu entre les locataires et la bailleuse, accord permettant aux premiers de comprendre facilement quels postes leur seraient facturés en sus du loyer. Dès lors que ces clauses contreviennent au but des dispositions impératives que sont les art. 257a et 257b CO, leur nullité doit être confirmée. L'appelante ne contestant pas le détail des montants alloués aux locataires à titre de remboursement des frais d'eau froide et de taxes d'épuration, il n'y a pas lieu d'y revenir.

E. 5.2

Aux termes de l'art. 269 CO, le loyer est abusif lorsqu'il permet 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. Le loyer doit d'une part offrir un rendement raisonnable par rapport aux fonds propres investis et d'autre part couvrir les charges immobilières. Le calcul du rendement net relève de la méthode absolue, où le loyer est contrôlé sur la base de la situation financière de l'immeuble à un moment donné, sans égard aux accords antérieurs. Globalement, il implique de déterminer

les coûts d'investissement financés par les fonds propres (principalement le prix d'acquisition de l'immeuble) et d'appliquer à ces investissements un taux de rendement admissible, qui se définit par le taux d'intérêt hypothécaire de référence augmenté de 0.5%. Il convient d'y ajouter les charges immobilières annuelles, soit les charges financières (en particulier les intérêts hypothécaires dus sur les emprunts), les charges courantes (impôt, prime d'assurance, etc.) et les charges d'entretien (ATF 141 III 245 consid. 6.3). 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 liés à l'acquisition de l'immeuble (ATF 142 III 568 consid. 2.1 ; CACI du 21 décembre 2018/729 consid. 3.2) . Seul est déterminant le rendement de la chose louée, soit celui du logement litigieux, à l'exclusion du rendement de l'immeuble entier, voire d'un groupe d'immeubles (TF 4A_239/2018 consid. 5.2.1). Ainsi, dans la pratique, comme les comptes sont établis pour l'immeuble entier, on détermine d'abord quelle est la situation financière de l'immeuble entier et, ensuite, on ventile le résultat appartement par appartement selon une clé de répartition pour obtenir le loyer admissible de la chose louée litigieuse. Généralement, on ventile l'état locatif admissible au pro rata de la surface, du volume des logements ou du nombre de pièces (TF 4A_239/2018 consid. 5.2.2). Trouver une clé de répartition peut s'avérer difficile, notamment lorsque des travaux de rénovation ont été effectués pour certains logements, à l'exclusion d'autres, ou que les travaux ont été réalisés à des moments différents. Lorsque les travaux à plus-value (i.e. des prestations supplémentaires) bénéficient à tous les locataires, la clé de répartition choisie doit tenir compte de la mesure dans laquelle chaque locataire en profite. Lorsqu'un ou certains locataires bénéficient seuls des travaux à plus-value, il faudra ventiler ceux-ci, en fonction des factures des entreprises, par logement. Lorsque la clé de répartition choisie par le bailleur ne répercute pas les coûts selon ces principes, elle est insoutenable et le juge appliquera le système qu'il jugera équitable (TF 4A_239/2018 consid. 5.2.2). En d'autres termes, appelé à statuer sur la répartition des coûts d'un ascenseur entre les locataires d'un immeuble, le Tribunal fédéral a considéré qu'il suffisait que le système schématique adopté ne soit pas inéquitable au point de constituer une violation du droit fédéral (ATF 125 III 421 consid. 2d). En outre, le Tribunal fédéral a admis que le rendement d'arcades commerciales donnant sur une rue peu passante soit comparé avec le rendement des locaux commerciaux situés au premier étage de l'immeuble, et non avec des arcades mieux situées dans le même immeuble (TF 4A_219/2007 du 26 novembre 2007 consid. 3.2). Il a également considéré, en s'inspirant des règles qui prévalent en matière de fixation des quotes-parts dans la propriété par étages, que la détermination des quotes-parts en fonction d'éléments qualitatifs peut être justifiée lorsque plusieurs logements présentent à cet égard des différences considérables, par exemple lorsqu'un complexe immobilier comprend des bâtiments différents ; en l'occurrence, il a considéré qu'il fallait attribuer une plus grande part aux villas individuelles avec jardin qu'aux barres d'immeubles, compte tenu d'une différence importante du nombre d'objets loués pour une même surface de terrain (TF 4A_35/2008 du 13 juin 2008 consid. 4.3 et 4.4).

E. 5.3

En l'espèce, contrairement à ce que soutient l'appelante, les premiers juges ont tenu compte du fait que le complexe [...] était composé d'immeubles de dimensions différentes ne contenant pas tous le même nombre d'objets locatifs. Toutefois, conformément à la jurisprudence susmentionnée, ils ont estimé qu'une telle complexité ne s'opposait pas au

calcul du rendement, puisque le rendement de l'ensemble pouvait être individualisé selon une clé de répartition, celle-ci pouvant tenir compte d'éventuelles différences entre les objets loués. Tout en ayant relevé que le litige portait sur deux objets locatifs distincts, soit un appartement dans une barre d'immeuble et une villa mitoyenne, ils n'ont pas constaté, lors de l'inspection locale, de grandes différences de qualité, que ce soit dans le choix des matériaux ou dans l'agencement des cuisines par exemple. Or, l'appelante ne démontre pas en quoi leur constatation serait erronée. Les premiers juges ont également tenu compte des prétendus avantages liés à la villa mitoyenne et ont considéré que de tels avantages résidaient principalement dans des surfaces supplémentaires constituées de la terrasse, du jardin privatif et du « disponible carrelé » au sous-sol. Alors que l'appelante soutient que ces surfaces supplémentaires constitueraient des caractéristiques et spécificités propres à la villa mitoyenne, la distinguant des autres objets locatifs, les premiers juges ont constaté que ces prétendus avantages ne figuraient cependant pas dans l'état locatif. Ils en ont déduit que l'appelante elle-même n'en avait pas tenu compte lors de la fixation des loyers. Contrairement à ce que prétend l'appelante, une telle déduction ne saurait leur être reprochée, dès lors que l'état locatif retient comme seule clé de répartition la surface habitable totale de l'objet loué. Or, au vu de la jurisprudence susmentionnée, l'appelante aurait également pu retenir comme critère de répartition une surface utilisable correspondant aux extérieurs de l'objet loué et du « disponible carrelé » et en indiquer les mètres carrés dans l'état locatif, cela d'autant plus que l'état locatif comprend une rubrique « Autres surfaces », laquelle n'est en l'occurrence pas utilisée. Ainsi, en se basant sur l'état locatif établi à la conclusion du bail portant sur la villa mitoyenne, les premiers juges ont constaté que les loyers perçus par la bailleuse pour les appartements des barres d'immeubles étaient globalement supérieurs à ceux perçus pour les villas mitoyennes. Ils en ont déduit que les loyers que l'appelante avait fixés ne valorisaient pas particulièrement les villas mitoyennes par rapport aux appartements situés dans les grands immeubles, alors même que les villas mitoyennes sont des appartements censés présenter les caractéristiques d'une faible densité, d'une configuration sur deux étages et d'un jardin ou d'une terrasse. L'appelante interprète cette déduction en ce sens que les premiers juges auraient constaté que les appartements (de la première étape) seraient identiques et homogènes avec les duplex et villas mitoyennes (des petits immeubles de la seconde étape). Selon elle, cette interprétation serait arbitraire. Or, l'interprétation de l'appelante est erronée. La déduction des premiers juges repose sur une constatation résultant de l'état locatif. Comme exposé, cet état locatif contient comme seule clé de répartition permettant de ventiler les comptes de manière à individualiser le bien locatif litigieux celle de la surface habitable totale au mètre carré et ne contient rien quant aux autres caractéristiques et spécificités que l'appelante allègue pour différencier les biens locatifs. Au demeurant, en reprochant à tort aux premiers juges de ne s'être fondés que sur le critère de la clé de répartition que sont les surfaces indiquées dans l'état locatif, l'appelante ne démontre pas pour autant l'existence d'une autre clé de répartition tenant compte des caractéristiques et spécificités qu'elle allègue (surfaces extérieures, faible densité, duplex dans un petit immeuble, tranquillité, vue) qu'elle aurait utilisée pour ventiler les comptes individuellement pour chaque objet loué. De même, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que le fait que le complexe [...] comprenne encore divers aménagements qui ne profitent pas à tous les locataires de la même manière ne constitue pas non plus un obstacle au calcul de rendement. Leur motivation, fondée sur la jurisprudence précitée, est pleinement convaincante. Par conséquent, ce moyen de droit doit être rejeté.

E. 6.1

L'appelante conteste avoir violé son devoir de collaboration au sens de l'art. 163 CPC. Les premiers juges lui reprocheraient à tort de ne pas avoir produit les pièces susceptibles d'établir le prix de revient des objets loués litigieux et d'établir le prix de revient des spécificités et caractéristiques de ces biens. Selon elle, d'une part, elle n'aurait pas pu produire des pièces qu'elle ne détenait pas ; d'autre part, son refus de produire les pièces requises portant sur les charges immobilières serait justifié, dans la mesure où ces documents se seraient avérés inutiles pour calculer le prix de revient des objets loués litigieux et des immeubles incorporant ces deux biens. Selon l'appelante, comme il était impossible de calculer le rendement net de l'appartement et de la villa mitoyenne litigieux, le refus de production des pièces requises ne pouvait lui être reproché et les premiers juges auraient dû examiner les loyers contestés en se basant sur les critères suivants : les statistiques pondérées par les caractéristiques et spécificités des objets loués litigieux, le montant du loyer payé par le précédent locataire, l'expérience du juge et la prise en considération des loyers usuels.

E. 6.2

Il appartient au locataire de prouver que le loyer convenu procure au bailleur un rendement excessif. Toutefois, selon les principes généraux tirés des règles de la bonne foi, la partie qui n'a pas la charge de la preuve, à savoir le bailleur, doit collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'elle est seule à détenir (ATF 142 III 568 consid. 2.1 et réf. cit., DB 2016, n. 19). Cette obligation de collaborer loyalement ne va pas au-delà de la production des pièces que lui seul détient. Le bailleur n'est aucunement tenu de se procurer des pièces auprès de tiers afin de les verser à la procédure. Il appartient le cas échéant au locataire de requérir en procédure que le juge ordonne à ces tiers de produire les pièces dont il a besoin afin d'être en mesure de prouver les faits pour lesquels il supporte le fardeau de la preuve (ATF 142 III 568 consid. 2.2, DB 2016, n. 19). En outre, une violation de cette obligation de collaborer ne doit pas être admise à la légère ; elle suppose que le locataire se trouve dans l'impossibilité d'apporter lui-même la preuve et que la bonne foi impose au bailleur de collaborer (ATF 142 III 568 consid. 2.1 et réf. cit., DB 2016, n. 19). Dès lors que le bailleur détient seul les documents permettant un calcul de rendement, on peut attendre de lui qu'il les produise (TF 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.4.4, publié in SJ 2012 I 37 ; CACI du 21 décembre 2018/729 consid. 3.2). En effet, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, si le bailleur s'abstient de coopérer et omet de produire les pièces (ou certaines d'entre elles) permettant l'établissement du calcul de rendement, le juge en tient compte dans l'appréciation des preuves et peut conclure que le bailleur masque ainsi un rendement abusif de la chose louée (ATF 142 III 568 cons. 2.1, DB 2016, n. 19 ; Stastny, La détermination du loyer initial en cas de nullité ou de contestation, in 20^e Séminaire de droit du bail, Neuchâtel 2018, nn. 54 ss, spéc. n. 55 et réf. cit. notule 58). Si, sur la base des documents remis par les parties, le rendement net peut être établi, c'est en fonction de ce critère qu'il convient de déterminer le caractère abusif ou non du loyer litigieux au sens de l'art. 269 CO. Lorsqu'aucun document n'est remis au juge ou que les pièces fournies sont insuffisantes pour établir le rendement net, il faut en principe distinguer selon que cette carence est ou non imputable au bailleur (ATF 142 III 568 consid. 2.1 ; TF 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3 ; CACI du 21 décembre 2018/729 consid. 3.2). Cependant, il ressort aussi en substance de l'arrêt TF 4A_461/2015 du 15 février 2016 (consid. 3.2 et 3.3) que lorsque le juge n'a pas d'autre repère pour fixer le

loyer initial, en raison d'une carence, ou non, du bailleur, il peut, dans le cadre de l'appréciation des preuves, tenir compte des statistiques (CdB Décembre 4/2016 pp. 109 s., en particulier le commentaire p. 110), dont les chiffres, le cas échéant, peuvent être pondérés en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du loyer payé par le précédent locataire ou encore de l'expérience du juge (ATF 142 III 568 consid. 2.1 ; TF 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3.1 et réf. cit.). Cela, sachant que le loyer payé par le précédent locataire n'est à lui seul pas déterminant dans le cadre de la méthode de calcul absolue du loyer (TF 4A_513/2016 du 18 avril 2017 consid. 4.2.3). Toutefois, dans les deux hypothèses, les statistiques ne constituent un critère objectif à considérer que « faute de mieux » (TF 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3.1 et 3.3.2). Dès lors que les statistiques ne constituent un repère objectif utile pour fixer le loyer admissible que « faute de mieux » et dès lors que le Tribunal fédéral autorise déjà le recours à des données abstraites en matière de fixation du loyer (par ex. lorsque le bailleur connaît des difficultés dans la preuve de l'évolution des charges d'entretien et d'exploitation de son immeuble : cf. TF 4A_88/2013 du 17 juillet 2013 consid. 4.1, CdB 2013 114, cité par Stastny, op. cit., n. 59 notule 64), la cour de céans a, comme l'a suggéré Stastny, confirmé la possibilité pour le locataire de recourir à des données abstraites, soit des données générales d'expérience qui ne sont pas déduites des pièces produites, en lieu et place des éléments concrets de preuve que sont les documents comptables propres à l'immeuble litigieux et qui n'ont pas été produits (CACI 21 décembre 2018/729 consid. 3.3.3 ; Stastny, op. cit., nn. 57 et 59). Le pouvoir d'appréciation dont dispose le tribunal permet ainsi de pallier le défaut de données par une évaluation de celles-ci fondée sur des modèles théoriques reconnus (CACI 21 décembre 2018/729 consid. 3.3.3 ; Weber, in Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 6 e éd., Bâle 2015, n. 12a ad art. 269 CO). Cette manière de procéder permet d'éviter que la partie qui ne collabore pas à la preuve puisse bénéficier d'une « prime à l'abus » en se basant sur les statistiques, au cas où il résulterait que le loyer calculé et fixé d'après le rendement net fût inférieur à un loyer apprécié et fixé sur la base de ces statistiques (CACI 21 décembre 2018/729 consid. 3.3.3 ; Stastny, op. cit., n. 60 et notule 65).

E. 6.3

En l'espèce, il est établi que l'appelante n'a produit qu'une partie infime des pièces requises, notamment celles comprenant des notes de calcul de rendement net avec les pièces justificatives pour chacun des objets litigieux. Toutefois, compte tenu de ce qui précède, le devoir de collaborer à la preuve de la part de l'appelante n'est pas décisif, puisque, dans les deux cas, le juge ne peut se fonder sur les statistiques que « faute de mieux ». Ce qui est déterminant, en l'occurrence, est de définir si les premiers juges ont ignoré, à tort ou à raison, les statistiques, ainsi que les précédents loyers et les loyers usuels invoqués par l'appelante pour apprécier les loyers litigieux. L'appelante soutient, par surabondance, que les pièces prises en considération par le Tribunal des baux n'ont été d'aucun secours pour calculer le prix de revient des biens litigieux et celui des immeubles dans lesquels sont situés ces biens. Cependant, l'appelante ne reproche pas aux premiers juges de s'être procuré les actes d'acquisition des quatre parcelles qui composent le complexe pour apprécier les coûts d'acquisition, ni n'expose concrètement en quoi le calcul fondé sur les montants résultant de ces actes, ainsi que sur les coûts de construction de l'ensemble des bâtiments qui se trouvent sur ces parcelles, serait erroné. Quant à l'état locatif fourni par la gérance, il a été démontré qu'il était pertinent pour apprécier les loyers litigieux (cf. supra consid. 5). L'appelante ne reproche pas non plus aux premiers juges d'avoir considéré comme constant qu'elle était une société immobilière issue de la fusion d'autres sociétés

immobilières, soit qu'elle correspondait à un type de société finançant en général son patrimoine immobilier entièrement par des fonds propres, et ne critique pas concrètement le calcul effectué à cet égard. Enfin, l'appelante n'a pas invoqué en quoi l'évaluation des charges immobilières courantes et d'entretien résultant de modèles théoriques serait critiquable en l'occurrence. Par conséquent, l'appelante n'a pas démontré que les pièces, sur lesquelles les premiers juges se sont fondés, auraient été insuffisantes pour calculer le rendement net, seule hypothèse qui aurait pu justifier le recours aux statistiques pour calculer le loyer. Il en découle qu'il n'y a pas lieu de compléter l'état de fait en les incluant, ni même en mentionnant la comparaison des loyers usuels du quartier ou une quelconque référence aux loyers abordables selon la LPPPL (cf. supra consid. 3). Par conséquent, ce moyen de droit doit être rejeté.

E. 7

Très subsidiairement, et par surabondance, l'appelante prétend que les valeurs prises en compte pour l'appréciation du prix de revient du complexe immobilier [...], de l'appartement de 4 pièces et de la villa mitoyenne de 5,5 pièces litigieux, seraient irréalistes. Elle soutient que la valeur des biens immobiliers litigieux, en particulier le terrain, aurait été inférieure lors de leur acquisition à ce qu'elle était lors de la conclusion des baux portant sur ces biens. Leurs prix de revient tels que calculés par les premiers juges n'auraient plus de rapport avec la réalité économique, ce qui engendrerait une problématique ainsi comparable à celle qui avait prévalu à l'époque pour apprécier les loyers des immeubles dits anciens. Selon elle, il serait indispensable de tenir compte d'une valeur réaliste selon l'évolution du marché, valeur qui devrait être prise en considération pour le calcul du rendement selon l'art. 269 CO. Or, cette valeur réaliste du marché pourrait être fixée après avoir déterminé les loyers usuels comparables en les utilisant comme base de calcul de la valeur de rendement de l'immeuble, voire même sur la base de statistiques. Comme exposé dans les considérants qui précèdent, il n'y a pas lieu de tenir compte des loyers usuels du quartier, ni des statistiques (cf. supra consid. 4 et 6). De plus, comme retenu au consid. 5.2 (paragraphe 1^{er} in fine supra), 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 liés à l'acquisition de l'immeuble (ATF 142 III 568 consid. 2.1 ; CACI du 21 décembre 2018/729 consid. 3.2). C'est pourquoi la requête de l'appelante de mise en œuvre d'une expertise immobilière doit être rejetée et l'état de fait n'a pas à être complété par les rapports établis à titre privé par la gérance [...] (cf. supra consid. 3). Outre cette motivation fondée sur les valeurs prétendument irréalistes pour apprécier le prix de revient du complexe immobilier entier et des biens litigieux, l'appelante ne conteste pas la quotité des montants des investissements et des charges immobilières, ni des pourcentages retenus par les premiers juges pour calculer le rendement net de l'appartement et de la villa mitoyenne litigieux et ne démontre pas en quoi leur calcul serait erroné. Aussi, la cour de céans n'a pas à revenir sur le calcul effectué par les premiers juges pour établir le rendement net des biens loués litigieux ni, par conséquent, pour fixer le loyer initial de ces biens tels qu'ils l'ont fait (cf. supra consid. 3.2).

E. 8.1

S'agissant des frais accessoires, l'appelante fait valoir que les frais d'épuration des eaux figurait sous la rubrique des taxes publiques et actuelles de la clause 5.1 relative aux frais de chauffage et d'eau chaude et que les frais d'eau froide constituaient le premier poste de la

clause 5.2 relative aux frais accessoires. Elle prétend que ces clauses permettaient aux locataires T._____ et P._____ de comprendre aisément quels frais accessoires étaient mis à leur charge en sus du loyer net, et soutient ainsi que les parties s'étaient accordées spécifiquement sur ses charges conformément à l'art. 257a CO.

E. 8.2

En général, les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose (art. 257a al. 1 CO). Ces frais ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (art. 257a al. 2 CO). L'accord des parties doit être suffisamment précis et doit détailler les postes effectifs. Le but de cette règle est que, en concluant le contrat, le locataire – généralement considérée comme la partie faible – comprenne facilement quels postes lui seront facturés en plus du loyer (ATF 135 III 591 consid. 4.3.1 ; Lachat, *Le bail à loyer*, 2019, n. 2.1 p. 403). Un catalogue standardisé des frais à la charge du locataire ou des formulations ouvertes comme « etc. », « tels que », ou « notamment » par exemple pour la maintenance des installations ou les contributions publiques, sont insuffisants (Lachat, *op. cit.* n. 2.3 p. 405, et notule 31, dont TF 4A_622/2015 du 4 février 2016 consid. 3.2 et 3.3). En revanche, une clause visant comme frais accessoires les « frais de chauffage et de préparation de l'eau chaude » est suffisamment explicite pour le commun des locataires, sans qu'il soit nécessaire d'en énumérer les postes (Lachat, *op. cit.*, n. 2.3 p. 405 et notule 32). A défaut de convention spéciale, les frais accessoires sont inclus dans le loyer (ATF 121 III 460 consid. 2a/aa et réf. cit.). Un accord tacite à leur sujet ne peut pas être déduit du fait que le locataire ait payé, à une ou plusieurs reprises, des frais accessoires indus (Lachat, *op. cit.*, n. 2.2 p. 404 et notule 26). L'art. 257b al. 1 CO précise que pour les habitations et les locaux commerciaux, on entend par frais accessoires les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose (TF 4A_719/2016 du 31 août 2018 consid. 2.1). Parmi les contributions publiques qui résultent de l'usage du bien immobilier loué, on entend celles relatives à la fourniture d'eau potable, à l'épuration des eaux usées et à l'enlèvement des ordures ; ces contributions sont liées à l'usage de la chose car elles ne sont perçues que si l'immeuble est approvisionné en eau potable, respectivement produit des eaux usées ou des déchets (Lachat, *op. cit.*, n. 1.1 p. 401). Il résulte de l'art. 257a al. 1 CO (a contrario) que les prestations du bailleur sans lien avec l'usage de la chose louée ne peuvent être facturées comme frais accessoires. C'est le cas des dépenses en rapport avec la propriété ou l'existence même de la chose, soit des frais dus indépendamment de l'occupation de l'immeuble ou de la conclusion d'un contrat de bail. Entrent dans cette catégorie de frais les impôts fonciers et les primes d'assurance du bâtiment (ATF 137 I 135 consid. 2.4 et réf. cit.). Les art. 257a et 257b CO qui définissent les frais accessoires sont impératifs. Par exemple, le contrat ne peut valablement mettre à la charge du locataire, sous la forme de frais accessoires, des dépenses sans relation avec l'usage des locaux (ATF 137 I 135 consid. 2.4 et réf. cit.). Lorsque l'objet d'une clause contractuelle enfreint une disposition de droit privé impérative, son contenu est illicite et cette clause contractuelle est nulle au sens de l'art. 20 al. 1 CO (TF 4A_502/2012 du 22 janvier 2013 consid. 2.1). Toutefois, pour qu'il y ait nullité de l'accord, il faut que cette conséquence soit expressément prévue par la loi concernée ou qu'elle découle du sens ou du but de la norme transgressée (TF 4A_502/2012 du 22 janvier 2013 consid. 2.1, citant : ATF 134 III 438 consid. 2.2). Le contrat nul ne déploie aucun effet juridique, c'est-à-dire qu'il ne permet pas de déduire des prétentions en justice. Cette conséquence juridique suppose

toutefois que le but de protection de la norme exige la nullité de l'intégralité de l'acte juridique. De fait, au regard du principe général voulant que la réduction du contrat permette son maintien (Grundsatz der geltungserhaltenden Reduktion), la nullité ne doit pas s'étendre au-delà de ce que requiert le but de protection de la norme violée (TF 4A_502/2012 du 22 janvier 2013 consid. 2.1, citant : ATF 134 III 438 consid. 2.3 et les arrêts cités, JdT 2008 I 541).

E. 8.3

A titre liminaire, l'appelante n'a pas contesté l'intérêt des locataires à ce que soit constatée l'invalidité de ces clauses, il n'y a donc pas lieu d'y revenir. En l'occurrence, les locataires T. _____ et P. _____ ont admis que les frais liés au chauffage et à la préparation de l'eau chaude étaient dus en sus du loyer. D'ailleurs, conformément à la jurisprudence précitée, la simple référence aux frais de chauffage et d'eau chaude sous le chiffre 3.3 du contrat de bail est suffisante pour considérer que les parties se sont accordées spécialement sur de tels frais. En revanche, les locataires ont contesté tous les autres frais mis à leur charge par l'appelante, en particulier les frais d'eau froide et de taxes d'épuration au motif que les clauses

E. 9

Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, et le jugement attaqué doit être confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 9'220 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).

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