

VD_FINDINFO HC / 2022 / 417 vom 10. Juni 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-06-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2022___417

FR: VD_FINDINFO HC / 2022 / 417 du 10 juin 2022

IT: VD_FINDINFO HC / 2022 / 417 del 10 giugno 2022

Regeste

MÉMOIRE ILLISIBLE, RECTIFICATION{EN GÉNÉRAL}, RENDEMENT NET, MÉTHODE ABSOLUE | 269 CO, 269a CO, 132 al. 1 CPC (CH), 132 al. 2 CPC (CH), 239 al. 2 CPC (CH), 311 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

F. _____ Sàrl (ci-après : l'appelante), agissant par son associée-gérante, Me Z. _____, a déposé un premier acte d'appel, daté du 23 février 2021 et posté le 8 mars 2021. L'appelante a produit le dispositif du jugement entrepris, adressé aux parties pour notification le 14 janvier 2021, a requis l'effet suspensif et pris des conclusions tendant à la modification du jugement (ayant en substance traité au paiement des loyers et des charges, à la remise en l'état de la chose louée et au "dommage/dégâts à la fin du bail"), sans aucune motivation. Par avis des 9 et 12 mars 2021, le Juge délégué de la Cour de céans (ci-après : le juge délégué) a notamment informé l'appelante que l'appel ayant un effet suspensif ex lege, sa requête d'effet suspensif était sans objet et que l'appel serait traité une fois le jugement du Tribunal des baux motivé et notifié.

E. 1.1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai d'appel est de trente jours pour les décisions rendues dans la procédure ordinaire ou simplifiée (art. 311 al. 1 CPC). Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]). Aux termes de l'art. 239 al. 2 CPC, la motivation de la décision est remise aux parties si l'une d'elles le demande dans un délai de dix jours à compter de la communication de la décision. Un recours – ou un appel – prématuré dirigé contre le dispositif non encore motivé doit être considéré comme une demande de motivation valable pour autant qu'elle ait été déposée en temps utile (CACI 30 novembre 2016/651 ; CREC 7 septembre 2012/320).

E. 1.1.2

L'art. 132 al. 1 et 2 CPC dispose que le tribunal fixe un délai pour la rectification des actes illisibles, inconvenants, incompréhensibles ou prolixes. Un acte est incompréhensible lorsque ses conclusions ou sa motivation n'est pas claire, c'est-à-dire équivoque, contradictoire ou sans sens raisonnable. La prolixité s'examine en fonction de l'importance de la décision attaquée et des écritures, ainsi que des digressions qui s'écartent du thème du

procès. Elle peut être admise en cas d'explications verbeuses ou de répétitions concernant des questions de faits ou de droit, qui ne sont pas nécessaires à la sauvegarde d'un droit et/ou ne se réfèrent aucunement au thème du procès. Elle peut également être admise lorsqu'une partie introduit de nombreuses annexes à une écriture, sans lien reconnaissable avec l'objet du litige. L'exposé d'états de faits ou de questions de droit compliqués exige cependant, selon les circonstances, des développements détaillés, qui justifiés objectivement, ne sont pas prolixes. Même dans de tels cas, on peut attendre de la partie qu'elle se limite à l'essentiel. L'exigence d'intelligibilité suppose également une structure compréhensible de l'écriture (TF 4A_55/2021 du 2 mars 2021 consid. 4.2, RSPC 2021 p. 322 ; TF 2C_469/2018 du 6 février 2019 consid.

E. 1.2.1

En l'espèce, le 8 mars 2021, l'appelante a déposé un premier acte, daté du 23 février 2021. Déposé avant la notification des motifs du jugement entrepris, cet acte était prématuré. De toute manière, il ne comportait que des conclusions, de sorte qu'il est irrecevable pour défaut de motivation (art. 311 al. 1 CPC). Le 8 juillet 2021, l'appelante a déposé un deuxième acte incompréhensible et qui peut être considéré comme prématuré, car envoyé avant la notification de la motivation du jugement du Tribunal des baux.

E. 1.2.2

Après la notification des motifs, l'appelante a déposé deux nouveaux actes confus, l'un le 22 octobre 2021, l'autre le 5 novembre 2021; ce dernier reprenait le troisième acte en l'amplifiant. Par avis du 16 novembre 2021, un délai a été imparti à l'appelante pour rectifier ses écritures des

E. 1.2.3

Formé en temps utile, par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et contre une décision finale rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est ainsi partiellement recevable. 2.

E. 2

Par acte posté le 8 juillet 2021, l'appelante a déclaré prendre des conclusions "identiques à celles déposées au Tribunal des baux depuis septembre 2018" et a fourni une argumentation confuse de vingt pages. Par avis du 14 juillet 2021, le juge délégué l'a informée que son écriture serait traitée, y compris sa recevabilité, avec l'appel, une fois le jugement de première instance motivé.

E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2 e éd., Bâle 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2). Compte tenu de ce pouvoir, le juge d'appel est libre de porter une autre appréciation que l'autorité de première instance sans avoir à justifier de motifs particuliers

(TF 4D_72/2017 du 19 mars 2018 consid. 2).

E. 2.2.1

La procédure simplifiée est applicable en première instance et le tribunal établit les faits d'office notamment dans tous les litiges portant sur des baux à loyer en ce qui concerne la protection contre les loyers abusifs (art. 243 al. 2 let. c et 247 al. 2 let. a CPC), comme en l'espèce. Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte au stade de l'appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ne pouvaient pas l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Cette règle s'applique également lorsque le procès a été mené en première instance selon la procédure simplifiée, ce même dans les litiges gouvernés par la maxime inquisitoire sociale prévue à l'art. 247 al. 2 CPC (ATF 138 III 625 consid. 2.2 ; TF 4A_415/2015 du 22 août 2016 consid. 3.5).

E. 2.2.2

En l'espèce, il est inutile de faire le tri des pièces produites en deuxième instance, afin de distinguer les vrais nova des faux nova. Les pièces produites sont irrecevables dans la mesure où elles ne figurent pas au dossier de première instance. Si elles y figurent, elles sont sans portée, car leur prise en considération ne changerait rien à l'issue de l'appel (cf. consid. 3.3 infra). 3.

E. 3.1

L'appelante reproche au Tribunal des baux de n'avoir pas tenu compte des pièces qu'elle avait produites pour fixer le loyer selon le critère des loyers comparatifs.

E. 3.1.2

non destiné à la publication). En particulier, les loyers de référence doivent eux-mêmes ne pas être abusifs; Il est donc nécessaire, en principe, de les adapter aux baisses du taux hypothécaire survenues, en règle générale, depuis la date de la dernière fixation du loyer (ATF 127 III 411 consid. 5a), ce qui nécessite de connaître leur taux hypothécaire de référence. La législation relative à la protection contre les loyers abusifs a précisément pour but d'éviter que le bailleur n'obtienne un rendement excessif de la chose louée. Or, il serait contraire à ce but de prendre comme éléments de comparaison, pour juger du caractère abusif d'un loyer donné, des loyers qui sont eux-mêmes abusifs parce que les bailleurs concernés ne les ont pas adaptés à l'évolution des facteurs de baisse. L'art. 11 al. 3 OBLF va d'ailleurs dans ce sens, en tant qu'il exclut la prise en considération des loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché. Il en ressort clairement que la détermination des loyers usuels ne saurait obéir aux seules lois du marché (ATF 141 III 569 consid. 2.2.1; ATF 136 III 74 consid. 3.1; ATF 127 III 411 consid. 5a; ATF 123 III 317 consid. 4d; TF 4A_215/2021 du 22 octobre 2021). Or en l'espèce, les pièces produites par la bailleuse en première instance ne répondaient pas du tout à ces exigences. En particulier, on ignore le taux hypothécaire de référence des loyers respectifs offerts à la comparaison. C'est là une seconde raison de rejeter l'appel. 4.

E. 3.2

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). 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 (ATF 147 III 14 consid. 4.1.1). En vertu de l'art. 269a let. a CO, le loyer est présumé non abusif lorsqu'il se situe dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Le contrôle de l'admissibilité 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. Dans l'application de cette méthode, les deux critères absolus que sont le critère du rendement net (fondé sur les coûts) et le critère des 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 combiné avec des facteurs liés au marché, tels qu'une valeur objectivée de l'immeuble, comparée aux immeubles du quartier (ATF 147 III 14 consid. 4; ATF 139 III 13 consid. 3.1.2; ATF 120 II 240 consid. 2; TF 4A_581/2018 du 9 juillet 2019 consid. 3.1.1; TF 4A_191/2018 du 26 mars 2018 consid. 3.1; TF 4A_400/2017 du 13 septembre 2018 consid. 2.1, non publié in ATF 144 III 514 ; 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.2). Le critère absolu du rendement net a la priorité sur celui des loyers usuels de la localité ou du quartier (ATF 124 III 310 consid. 2b p. 312), en ce sens que le locataire peut toujours tenter de prouver que le loyer permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif (art. 269 CO), et ce n'est donc qu'en cas de difficulté ou d'impossibilité de déterminer le caractère excessif du rendement net qu'il pourra être fait application du critère des loyers usuels de la localité ou du quartier (ATF 124 III 310 consid. 2b). Pour les immeubles anciens, la hiérarchie des critères absolus est inversée: le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier l'emporte sur le critère du rendement net des fonds propres investis. Pour de tels immeubles, en effet, les pièces comptables nécessaires pour déterminer les fonds propres investis en vue de calculer le rendement net font fréquemment défaut ou font apparaître des montants qui ne sont plus en phase avec la réalité économique actuelle (ATF 147 III 14 consid. 4.2; ATF 140 III 433 consid. 3.1; ATF 122 III 257 consid. 4a/bb ; TF 4A_191/2018 précité consid. 3.1). Pour un immeuble ancien, le bailleur peut donc se prévaloir de la prééminence du critère des loyers usuels de la localité ou du quartier; le fait que ce critère ait la priorité ne l'empêche toutefois pas d'établir que l'immeuble ne lui procure pas un rendement excessif à l'aide du rendement net (ATF 147 III 14 consid. 4.2; TF 4A_191/ 2018 précité consid. 3.1 et les arrêts cités). Est ancien un immeuble dont la construction ou la dernière acquisition remonte à trente ans au moins, au moment où débute le bail; autrement dit, ce délai de trente ans commence à courir soit à la date de la construction de l'immeuble, soit à celle de sa dernière acquisition, et doit être échu au moment où débute le bail (ATF 147 III 14 consid. 4.2; ATF 144 III 514 consid. 3.2).

E. 3.3

Par avis du 16 novembre 2021, la Présidente de la Cour de céans a informé l'appelante que son envoi du 8 mars 2021 (date du timbre postal), antérieur à la motivation du jugement entrepris, était prématuré et ne pouvait valoir ni appel ni recours, que ses envois des 22 octobre et 5 novembre 2021 (date des timbres postaux) étaient prolixes et de ce fait incompréhensibles. Un délai non prolongeable au 26 novembre 2021 lui a été imparti en application de l'art. 132 al. 1 et 2 CPC pour déposer un acte compréhensible, exposant de façon structurée et précise ce qu'il était requis de statuer de la part de quelle instance, expurgé de tout élément inutilement redondant, n'étant pas nécessaire à la sauvegarde d'un

droit et/ou ne se référant pas au thème du procès, ainsi que de toute annexe sans lien reconnaissable avec l'objet du procès, à défaut de quoi il ne serait pas entré en matière sur les écritures des 22 octobre et 5 novembre 2021.

E. 3.3.1

En l'espèce, l'appelante fait valoir que les premiers juges n'ont pas examiné les pièces qu'elle avait produites pour fixer le loyer selon le critère des loyers comparés. Or, l'immeuble litigieux a été acquis le 30 octobre 2009. C'est là une première raison de rejeter l'appel. C'est en effet à juste titre, sur le principe, que les premiers juges ont effectué un calcul de rendement plutôt que de se fonder sur les loyers usuels du quartier. L'appelante invoque l'ATF 144 III 514 précité et fait valoir que l'immeuble est de construction ancienne. C'est exact, mais comme indiqué plus haut, lorsque l'immeuble a été acquis plus récemment, c'est selon cet arrêt la date de cette acquisition qui doit être prise en considération.

E. 3.3.2

A cela s'ajoute que lorsque le bailleur peut apporter la preuve des loyers usuels, il doit fournir au moins cinq logements de comparaison avec leurs caractéristiques et les bases de calcul de leurs loyers, accompagnés de toutes les pièces justificatives (ATF 141 III 569 consid. 2.2.3). L'application de la méthode des cinq logements de comparaison présuppose en effet que ces cinq éléments comparatifs présentent, pour l'essentiel, les mêmes caractéristiques que le logement litigieux quant aux critères de l'art. 11 al. 1 de l'Ordonnance du Conseil fédéral du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF; RS 221.213.11), soit quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction, tout en tenant compte de l'évolution récente de leurs loyers au regard du taux hypothécaire et de l'indice suisse des prix à la consommation (ATF 147 III 14 consid. 4.1.2.1; ATF 141 III 589 consid. 2.2.3; ATF 136 III 74 consid. 3.1; ATF 123 III 317 consid. 4a et 4d; TF 4A_183/2020 du 6 mai 2021 consid.

E. 4

Par lettre et courriel du 24 novembre 2021, soit dans le délai imparti, l'appelante a répondu qu'il ne lui était pas possible de refaire son acte. Elle a indiqué que le seul mémoire d'appel que la Cour de céans devait examiner était celui envoyé le 5 novembre 2021, que la Cour était priée de statuer d'office sur les trois pages de conclusions qui lui étaient soumises, lesquelles étaient "identiques aux dernières conclusions au Tribunal des baux", et qu'elle demandait à tout le moins que la Cour statue sur le grief principal, qui était celui de la fixation du loyer s'agissant d'une construction ancienne au vu de la jurisprudence du Tribunal fédéral et "sur le dommage créé au bailleur avec des bricolages et démontages illicites des agencements et installations".

E. 4.1

Au vu de ce qui précède, l'appel, partiellement irrecevable et partiellement manifestement infondé, doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité en application de l'art. 312 al. 1 CPC, et le jugement entrepris confirmé.

E. 4.2

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens.

E. 5

Par courrier recommandé du 25 juin 2018, l'intimée a résilié le contrat de bail pour le 15 novembre 2018. Par courrier du 10 juillet 2018, l'intimée a déclaré résilier le contrat de bail de manière anticipée pour le 1^{er} septembre suivant et subsidiairement pour le 15 novembre 2018. L'associée-gérante a accusé réception de la résiliation de l'intimée pour le 15 novembre 2018, par courrier recommandé du 27 juillet 2018.

E. 6

a) Par acte du 12 avril 2018, l'intimée a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district Riviera-Pays d'Enhaut (ci-après : l'autorité de conciliation) de prétentions relatives à des défauts ayant affecté le logement. Ces prétentions tendaient en substance à l'élimination des défauts, à une réduction de loyer, au paiement de dommages-intérêts et au sort des loyers consignés. De son côté, l'appelante a pris des conclusions en rejet de ces prétentions et, reconventionnellement, en déconsignation de loyers en sa faveur, en paiement de loyers, ainsi qu'en constatation de ce que l'intimée avait repris l'appartement en l'état et en avait eu l'usage gratuitement pendant deux semaines au début des rapports de bail. Le 28 mai 2018, l'autorité de conciliation a rendu une proposition de jugement, à laquelle l'appelante a formé opposition. Une autorisation de procéder lui a dès lors été délivrée le 18 juin 2018. b) Par acte du 12 juin 2018, l'appelante a saisi à son tour l'autorité de conciliation, tendant, entre autres, au paiement de loyers, de frais de buanderie et de remise en état, ainsi qu'à la libération de la garantie de loyer. Pour sa part, l'intimée a notamment conclu, reconventionnellement, à ce qu'il soit constaté que le loyer initial était nul et que le trop-perçu de loyer lui soit restitué. L'autorité de conciliation a délivré une autorisation de procéder aux parties le 5 septembre 2018.

E. 7

a) Le 6 juillet 2018, l'appelante a saisi le Tribunal des baux d'une demande comportant nombre de conclusions, concluant notamment à la déconsignation des loyers en sa faveur. Dans une décision partielle d'emblée motivée du 13 septembre 2018, actuellement entrée en force, le Président du Tribunal des baux (ci-après : le Président) a prononcé l'irrecevabilité des conclusions prises par l'appelante au pied de la demande du 6 juillet 2018, à l'exception de celles qui tendaient à la déconsignation des loyers et au déboutement de la partie adverse de ses conclusions. Il a en outre condamné l'appelante à verser un émolument de 100 fr. à l'Etat de Vaud, au motif que la « décision a[vait] été rendue nécessaire par l'émission de très nombreuses prétentions irrecevables qu'une personne coutumière des prétoires – à l'instar de l'associée-gérante de l'appelante qui se prévalait de son titre d'avocate – n'aurait pas formulées. » b) Par une seconde demande déposée le 22 septembre 2018 l'appelante a pris, entre autres prétentions (en bonne partie identiques à celles précédemment déclarées irrecevables), des conclusions en paiement de loyers, de frais de buanderie et de remise en état, en libération de la garantie de loyer et à nouveau en paiement de loyers (conclusions a, u, v, x, y, z, aa, bb et cc). c) Le 2 octobre 2018, l'intimée a, à son tour, saisi le Tribunal des baux d'une demande, par laquelle elle a pris les conclusions suivantes : « I. Le loyer initial net du bail à loyer liant A.J. _____ à F. _____ Sàrl est fixé à CHF 300.00 (trois cents francs). II. Les loyers versés en trop sont restitués à la demanderesse par la bailleuse dans les 10 jours, dès jugement définitif et exécutoire, avec intérêts à 5 % dès le 28 août 2018. III. La garantie de loyer est entièrement libérée en faveur de A.J. _____. » d) Dans une seconde décision partielle d'emblée motivée du 8 novembre 2018, actuellement entrée en force, le Président a prononcé l'irrecevabilité des conclusions

b à t et w prises par l'appelante au pied de la demande du 22 septembre 2018. Il l'a derechef condamnée à verser un émolument à l'Etat de Vaud, d'un montant de 300 fr. cette fois, au motif suivant : « La simple lecture de la décision du 13 septembre 2018, qui a été notifiée à la demanderesse le 17 septembre 2018, permettait facilement à l'administratrice de celle-ci, qui exerce la profession d'avocate, de percevoir le caractère vain d'une grande partie des prétentions articulées au pied de la demande du 22 septembre 2018. Dès lors, l'émission de ces prétentions quelques jours après la prise de connaissance de ladite décision constitue un acte pour le moins déraisonnable qui doit être qualifié de téméraire. La témérité de la demanderesse est aggravée par le fait que la plupart des conclusions de la demande du 6 juillet 2018 étaient déjà en elles-mêmes téméraires. » e) Le 7 décembre 2018, le Président a ordonné la jonction des causes introduites par chacune des parties.

E. 8

Le 22 janvier 2019, l'appelante a déposé une écriture dans laquelle elle formulait une dizaine de réquisitions de preuve.

E. 9

a) Le 27 janvier 2019, l'appelante a déposé une réponse, concluant, avec suite de frais judiciaires et dépens, notamment à l'irrecevabilité de la demande du 2 octobre 2018. Elle a en outre modifié une partie de ses conclusions. b) Dans ses déterminations du 29 janvier 2019, l'intimée a conclu, sous suite de frais judiciaires et dépens, au rejet des conclusions prises par l'appelante au pied des demandes des 6 juillet et 22 septembre 2018 et, reconventionnellement, à ce qui suit : « I.- Le loyer mensuel net du bail à loyer qui a lié A.J._____ à F._____ Sàrl est réduit de 20 % du 15 novembre 2017 jusqu'à la fin du bail. II.- Le bail a valablement pris fin le 1^{er} septembre 2018. III.- Les loyers consignés pour les mois de septembre à novembre 2018 sont entièrement déconsignés en mains de A.J._____. IV.- F._____ Sàrl doit immédiat remboursement à A.J._____ d'un montant de CHF 800.- à titre de frais de nettoyages. V.- Les montants dus par la bailleresse en vertu des ch. I et IV ci-dessus sont déconsignés en faveur de A.J._____. » c) Le Tribunal des baux a tenu une première audience le 20 février 2019. Au cours de celle-ci, l'appelante a conclu à ce que soit prononcée l'irrecevabilité des conclusions de l'intimée relatives au loyer initial et à la réduction de loyer. L'intimée a, pour sa part, chiffré les conclusions I et III ci-dessus ainsi que la conclusion II de l'écriture du 2 octobre 2018 (let. C/7c et 9b supra).

E. 10

Le 19 mars 2019, l'appelante a déposé un lot de pièces sous bordereau, dont des annonces de location d'appartements à Montreux provenant du site Internet www.homegate.ch et de IMMOmagazine #56, de même que différentes données statistiques établies par le Canton de Vaud et l'Office fédéral de la statistique. Elle a en outre produit la police d'assurance Bâtiment ECA, sur laquelle ne figure toutefois pas l'année de construction de l'immeuble. Enfin, le lot de titres comprend, en pièce n° 53, un tableau de dépenses non daté et accompagné d'aucune pièce justificative, dont le contenu est le suivant (sic) : DEPENSES Assurances incendie + multirisque 1'544.00 Eau, électricité, épuration, chauffage gaz, etc. Buanderie, entretien et réparations, ramonages, entretien parcelle, nettoyages surfaces communes 5'328.95 Entretien et réparations (sanitaire, rupture conduites sur 2 étages, étanchéité, murs, plafonds, sols, menuiserie, portes, fenêtres, stores, serrures, etc.). App 2 pièces + 1.5 pièces, remises en état, rénovations pour nouveau locataire (50% + 50% à

reporter) 9'045.60 Recouvrements, contentieux, plaintes pénales, frais Tribunal et honoraires (jugement payé à ancien locataire) Tribunal des baux CHF 15'000 + intérêts + appel perdu entré en force) (Honoraires/frais d'avocat et procédure à reporter) 14'400.15 Taxes/Impôts Fonciers, plus impôts Valais 2'530.00 Entretien, réparations et remplacement mobilier, machines, appareils cassés et volés (cuisines, frigos, radiateurs, tondeuse, faucheuse, etc) (Plus contrôle OIBT + rapp.sécurité + réparations électricité 1'621.00 Publicité, annonces, frais de gestion 2'500.00 Intérêts, commissions, frais sur prêts tiers et hypothèques 13'710.25 Provision pour travaux extérieurs & intérieurs RC + étage, réparations (estimation env. CHF 80'000.-) En étude. A reporter TOTAUX 50'679.95 PERTE DE GERANCE AU 31.12.2017 (TRAVAUX INDISPENSABLES A PROVISIONNER ET SOUS RESERVE D'AUGMENTATION PRÊT TIERS & ASS.) - 25'719.95

E. 11

L'appelante a déposé une nouvelle écriture le 27 août 2019.

E. 12

Par avis du 28 août 2019, le Président a requis des parties qu'elles produisent, jusqu'au 9 septembre suivant, différentes pièces permettant, le cas échéant, de fixer le loyer initial du logement. L'appelante a produit, le 30 août 2019, une annonce pour la location d'un appartement sur le site Internet www.anibis.ch, ainsi qu'une liste d'objets à louer de la gérance [...]. Cette liste comprenait, pour chacun des biens, l'adresse, le nombre de pièces et l'étage, la date de disponibilité, un très bref descriptif, le montant du loyer et des frais accessoires, les coordonnées de contact pour la visite, de même que la référence de l'objet. Elle a également déposé une liste similaire, provenant de [...].

E. 13

Le Tribunal des baux a tenu une deuxième audience le 11 septembre 2019, au cours de laquelle l'appelante a produit un bordereau de pièces comprenant notamment trois annonces du site Internet www.homegate.ch, pour la location d'appartements de 2,5 pièces situés à Montreux.

E. 14

Par avis du 17 mars 2020, le Président a imparti à l'appelante un délai au 1^{er} avril suivant pour produire l'état locatif de l'immeuble, ainsi que toute autre pièce susceptible d'établir la surface des différents logements qui le composaient. L'appelante n'a donné aucune suite à cette injonction.

E. 15

a) Le Tribunal des baux a tenu une troisième audience, le 26 août 2020, au cours de laquelle l'intimée a produit un calcul n° III du loyer admissible à l'aune du rendement de l'immeuble en cause. Elle admettait les montants qui y figuraient, à savoir un prix d'acquisition de 670 000 fr., des frais d'acquisition de 25 735 fr. 20 (estimés à l'aide du calculateur figurant sur le site internet www.notaires.ch, édité par l'Association des notaires vaudois), des charges courantes et d'entretien de 17 539 fr. 55 (selon la pièce n° 53 [réd.: cf. supra let. C/ch. 10), dont elle avait retranché les postes « recouvrement », « taxes/impôts fonciers » et « publicité » et « intérêts ». En l'absence de toute autre réquisition, le tribunal a ensuite clos l'instruction, sous réserve de l'inspection locale encore à intervenir. b) Le Tribunal a procédé à l'inspection locale de l'objet loué le 21 octobre 2020. Avec l'accord des parties et

en l'absence de toute autre réquisition d'instruction, un délai au 13 novembre suivant a été imparti à ces dernières pour déposer d'ultimes déterminations écrites, valant plaidoiries.

E. 16

a) Le 30 octobre 2020, l'appelante a déposé un mémoire intitulé « réponse et conclusions après transport sur place 21.10.2020 », au pied duquel elle a modifié ses conclusions ou en a pris de nouvelles, avec suite de frais judiciaires et dépens. Seules les modifications significatives et les nouvelles conclusions sont reproduites ci-après : « Préalablement sur irrecevabilité de la nouvelle 2^e et 3^e demande et 4^e demande en audience : [...] Principalement : ET SUR DEMANDE DE PAIEMENTS DE LOYERS ET DE CHARGES et SUR REMISE EN L'ETAT INITIAL DU 4.11.2017 et REPARATION DOMMAGE/DEGATS à LA FIN DU BAIL 15.11.2018 : a) condamne Madame A.J. _____, de payer au bailleur F. _____ Sàrl. l'intégralité des loyers, plus les charges et les frais accessoires, selon le bail signé, chaque mois, depuis le 15 novembre 2017 jusqu'au 15 novembre 2018, avec 5 % d'intérêts moratoires dès le 1^{er} février 2018, sous déduction des acomptes et charges versés au bailleur. - (CHF 1'280.- déjà payés partiellement le 15.12.2017 et le 15.1.2018 – CHF 1'175.40 et le 15.2.2018 – CHF 1'247.70), retard d'un mois chaque mois au bailleur F. _____ Sàrl. - CHF 1'280.-, échus au 15 février 2018 - CHF 1'280.-, échus au 15 mars 2018 - CHF 1'280.-, échus au 15 avril 2018 - CHF 1'280.-, échus au 15 mai 2018 - CHF 1'280.-, échus au 15 juin 2018 - CHF 1'280.-, échus au 15 juillet 2018 - CHF 1'280.-, échus au 15 août 2018 - CHF 1'280.-, échus au 15 septembre 2018 - CHF 1'280.-, échus au 15 octobre 2018, pour dernière échéance – fin bail 14 novembre 2018 (12 mois à payer x CHF 1'280.-), retour clé = 22.11.2018. sous déduction des versements partiels de charges (CHF 240.- x 5 = CHF 1'200.-), (chiffre 19 en Fait). (...) e) condamne Madame A.J. _____ de payer à F. _____ Sàrl le solde des loyers et des charges dus et échus jusqu'au 14 novembre 2018, fin de bail ou 22.11.2018 retour 1 clé, et le dommage supplémentaire de CHF 9'000.-, sous réserve d'amplification, après la déconsignation des montants consignés auprès de la [...] et la libération de la garantie par la [...]. f) COMDAMNE Madame A.J. _____ de payer tous les frais pour remettre EN CONFORMITE ET SELON LES REGLES DE L'ART, à la fin du bail au 15.11.2018, à ses frais, toutes les installations électriques CONTROLEES OIBT par [...] avant le bail, installations de menuiseries et d'armoires encastrées avec rayonnages et portes et toutes les fournitures, lampes Bains, pharmacie, appliques cuisine et chambres, stores intérieurs, barres de rideaux, rideaux, rideaux de douche neuf tissu bleu, anneaux de douche neuf, barre de rideaux de douche, tuyau et douchette neuf, peintures neuves EN BLANC, laissées sur les murs avec des traces, taches, trous et clous, (cf. pièces 31ss) en l'état initial comme elle les a reçus en début de bail, le 4 novembre 2017, selon l'état des lieux d'entrée et photos prises état 4.11.2017 et produites partiellement à la Commission de Conciliation, à exécuter par des entreprises autorisées et selon les règles de l'art. g) condamne Madame A.J. _____ de payer en fin de bail 14.11.2018 tous les frais des entreprises autorisées pour LE DOMMAGE CREE ET les remises en état initial, état d'entrée au 4.11.2017 D'UN MONTANT DE CHF 9.000.—au minimum. Plus 5 % d'intérêts moratoires dès le 15.11.2017. h) condamne Madame A.J. _____ au dommage supplémentaire de CHF 10,000.— créée au Bailleur avec trois ans de procédures dilatoires et abusives, utilisation de preuves illicites, photos retouchées, fabriquées, zoomées au 1000^e avec changements des couleurs par rapport aux fait objectifs sur place, dans l'appartement, en 2017, 2018, 2019 et encore au transport sur place le 21.10.2020, utilisation pièces de preuves incomplètes sur le bail et toutes ses annexes, truquages des

whatsapp et emails pour les sortir de leur contexte, faisant confirmer ces FAUX et photos retouchées et truquées par les témoins de A.J. _____ qui ont répété les histoires racontées, et perdu la mémoire à la Alzheimer à toute question du bailleur sur faits pertinents et constats directs, alléguant même, que sa signature 15x ne serait pas la sienne, pour la REPRISE DES LOCAUX EN L'ETAT ET SANS AUTRE RESERVES AU 4.11.2017 et pour toutes les obligations du locataires selon les parties intégrantes du bail, RULVD, et CO, pour jeter du discrédit et une atteinte à l'honneur sur le bailleur, et une femme senior, i) condamne Madame A.J. _____ à une amende et un émolument de téméraire plaideur à j) verser à l'Etat de Vaud pour utilisation des moyens dilatoires, preuves illicites, FA UX, pour tromper autrui le bailleur et le Tribunal , k) Condamne Madame A.J. _____ au paiement de tous les frais de procédure, qu'elle a créé avec des moyens illicites, plus à une participation aux frais d'avocat du bailleur F. _____ Sàrl [...] » Était joint à cette écriture un bordereau n° VIII comprenant essentiellement un échange de courriels. b) Le 12 novembre 2020, la défenderesse a déposé des plaidoiries écrites.

E. 17

Le Tribunal a délibéré à huis clos le 16 décembre 2020. En droit : 1.

E. 22

octobre et 5 novembre 2021, après qu'il avait été précisé que les actes antérieurs ne pouvaient valoir ni appel ni recours. Le 24 novembre 2021, l'appelante a déclaré qu'il ne fallait prendre en considération que son acte du 5 novembre 2021, mais qu'elle n'avait pas le temps de le refaire. Elle a néanmoins indiqué le moyen principal de son appel et a demandé à la Cour de céans d'examiner au moins celui-là. Le moyen invoqué, que l'on retrouve dans l'index de l'appel du 5 novembre 2021 grâce à la lettre de l'appelante du 24 novembre 2021, est le grief selon lequel le Tribunal des baux n'aurait pas tenu compte des pièces produites par la bailleuse pour fixer le loyer selon le critère des loyers comparatifs. Ce moyen est compréhensible. Au vu de cet acte complémentaire du 24 novembre 2021, la conclusion a) prise le 5 novembre 2021 – selon laquelle la locataire doit payer l'intégralité des loyers, soit en substance 1'280 fr. par mois pendant la durée du bail (qui a pris fin) – doit être comprise dans le sens que l'appelante conclut à ce que le loyer soit fixé à 1'280 fr. par mois. L'appelante a invoqué un autre grief, qui est celui du "dommage créé au bailleur, avec une instruction d'office". Cela n'est pas davantage compréhensible que dans l'écriture du 5 novembre 2021. Ce grief qui de toute manière semble se rapporter à la décision partielle du 13 décembre 2018, qui est entrée en force, et non au jugement objet de l'appel, est dès lors irrecevable. Il en va de même pour tout autre moyen figurant dans l'acte du 5 novembre 2021.

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