

VD_GERICHTE XA08.016253 vom 20. Mai 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-05-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA08.016253

FR: VD_GERICHTE XA08.016253 du 20 mai 2009

IT: VD_GERICHTE XA08.016253 del 20 maggio 2009

Erwägungen

E. 5

Le recourant fait grief aux premiers juges de s'être limités pour fixer le loyer litigieux au seul critère du rendement, sans tenir compte des loyers du quartier et de celui payé par l'ancien locataire. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le juge appelé à fixer le loyer initial en cas de nullité de celui fixé contractuellement doit fonder sa décision sur toutes les circonstances du cas (TF 4A.428/2004 du 1er avril 2005 c. 3.1, SJ 2006 I 19), notamment le montant admissible selon l'art. 269 CO, les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier et le loyer payé par le précédent locataire (TF 4A_185/2008 du 24 septembre 2008): Dans le système de l'art. 270 CO, la méthode absolue du calcul du rendement est la règle (ATF 120 II 240: ATF 124 III 310, JT 2000 I 189), sauf, le cas échéant, pour des immeubles anciens, soit ceux construits ou acquis il y a plus de trente ans (ATF 124 III 310 précité; DB 2005 n° 17, pp. 36 ss), cas qui n'est pas réalisé en l'espèce, le recourant ayant acquis l'immeuble en 2002. Le montant du loyer auquel aboutit la méthode absolue du calcul du rendement constitue la limite au-delà de laquelle le loyer est réputé abusif. Le juge ne saurait donc fixer un loyer que la loi tient pour abusif. Contrairement aux méthodes dites relatives, comme celle tenant aux facteurs du marché, qui ont un caractère approximatif de la fixation de l'abus, la méthode absolue fixe elle-même la limite d'un rendement qui peut être considéré comme non abusif. Il faut ainsi admettre que l'utilisation de la méthode dite absolue permet de déterminer un plafond qui doit s'imposer au juge appelé à fixer un loyer nul, les autres facteurs pouvant être déterminants pour, le cas échéant, fixer le loyer à un niveau inférieur à celui qui résulte de la méthode absolue. Certes, ces considérations s'écartent du mécanisme de l'art. 20 al. 2 CO qui fait référence au loyer qu'auraient pu conclure les parties si

- 9 - elles avaient pu envisager la nullité de la notification entraînant celle du montant convenu. Toutefois cette limite procède de la réglementation de l'art. 269 CO, combiné à l'art. 270 al. 1 CO. En outre, le Tribunal fédéral a indiqué que, si le juge exerce un pouvoir d'appréciation plus étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer communiqué selon les formes prescrites, c'est en ce sens qu'il n'a pas à limiter son intervention au cas où le loyer convenu par les parties est abusif et que ledit loyer convenu constitue la limite supérieure du loyer à fixer. Le bailleur ne doit toutefois pas tirer un bénéfice du vice qui lui est imputable et se trouver dans une situation plus favorable que s'il avait observé les formes requises (TF 4A_185/2008 précité c. 2.3). Or, lorsque la notification est valable, le locataire peut toujours renverser la présomption du caractère non abusif de loyers conformes au marché en établissant que le loyer considéré procure au bailleur un rendement abusif (ATF 124 III 310, précité; Schwaab, La fixation et la contestation du loyer initial, 15ème Séminaire sur le droit du bail, n° 131, p. 32). Pour que le bailleur ne soit pas placé dans une situation plus favorable que s'il avait observé les formes requises, il se justifie, en cas de

notification viciée, de donner prééminence au critère du rendement non abusif au sens de l'art. 269 CO et de considérer que la fixation d'un loyer supérieur est d'emblée exclu (CREC I in Cahiers du Bail [CdB] 2007, p. 62 c. 5c; Salomé Daïna, note in CdB 2007 p. 67). La confrontation du montant obtenu aux loyers du quartier ne peut intervenir que pour fixer le loyer à un niveau inférieur au loyer calculé sur la base d'un rendement non excessif (cf. Fetter, La contestation du loyer initial, thèse Berne 2005, n° 549, pp. 251-252). C'est donc à juste titre que les premiers juges ont donné la prééminence à la méthode du rendement non excessif selon l'art. 269 CO et le recours doit être rejeté sur ce point.

E. 6

a) Il reste à déterminer si la méthode absolue a été appliquée de façon correcte en l'espèce.

- 10 - Contrairement au cas d'une contestation de loyer initial ayant fait l'objet d'une notification valable, le fardeau de la preuve du caractère non abusif du loyer initial lorsque celui-ci est nul ensuite d'un vice de la notification de la formule officielle incombe au bailleur. En effet il s'agit dans cette dernière hypothèse non d'établir en quoi et dans quelle mesure le loyer valablement conclu est abusif, mais bien d'établir le montant d'une créance contractuelle au jour de la conclusion du contrat (Piotet, Commentaire romand, 2010, n. 31 ad art. 8 CC, p. 123 et références). b) Le recourant fait grief tout d'abord aux premiers juges de n'avoir pas pris en compte le fait que le prix d'acquisition de l'immeuble litigieux était avantageux et de n'avoir pas instruit d'office le point de savoir si cet avantage était destiné à lui seul ni celui de la mesure de cet avantage. L'argumentation de la favorisation de l'acheteur et non de ses preneurs est reconnue par le Tribunal fédéral lorsqu'une marge de rabatement très sensible a été délibérément voulue dans l'acte d'acquisition (TF in CdB 2006, p. 59; TF in MietRecht Aktuell [MRA] 1995, p. 75 c. 3a; le cas successoral ou matrimonial n'en est qu'une expression particulière, TF in CdB 2000 p. 1 c. 3). Toutefois, cette jurisprudence ne s'applique pas à la marge de rabatement résultant simplement d'une "bonne affaire", même nettement inférieure au prix du marché (TF in Mietrechtspraxis [mp] 1995 p. 79; MRA 1995, p. 75 précité). Pour le Tribunal fédéral, une acquisition de 10 à 20 % en deçà de la valeur du marché ne justifie pas que l'on s'éloigne du prix conclu (MRA 1995, p. 75 précité). La Chambre des recours a appliqué cette jurisprudence à l'acquisition du capital d'une société immobilière en liquidation par son actionnaire unique (CdB 2007, p. 62 c. 5d). En l'espèce, le recourant allègue une différence délibérée de "15 % au moins" entre le prix d'acquisition et celui du marché. Cette marge – en tant qu'elle aurait dû être établie par le recourant-bailleur dans le cadre d'une prétention en fixation ou en paiement d'un loyer stipulé nul en sa faveur (art. 8 CC) – ne paraît pas encore significative au regard de la

- 11 - jurisprudence fédérale et ne justifie donc pas que l'on s'écarte du prix d'acquisition stipulé. En outre, l'intention de favoriser l'acquéreur par une libéralité aurait dû être établie par le recourant et ne ressort pas nettement des éléments au dossier. Elle n'est pas apportée par le seul fait que le prix est inférieur à la valeur fiscale. Le recourant invoque en vain une violation de l'obligation d'instruire d'office. En effet il lui incombait en premier lieu de produire les preuves idoines (art. 274d al. 3 in fine CO) et les premiers juges n'étaient pas tenus de l'informer que ses offres de preuve étaient insuffisantes pour établir la prétention en cause, d'autant que, lui-même notaire, il était assisté par un professionnel autorisé à pratiquer selon l'art. 11 LTB (TF 4C.50/2000 du 17 juillet 2000; TF 4C.255/2000 du 3 janvier 2001 cités par Byrde/Giroud Walther/Hack, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 6a ad art 11 LTB, pp. 120-121). Le recours doit être rejeté sur ce point. c) Le

recourant fait grief aux premiers juges de ne pas avoir pris en considération son investissement de 29'506 fr. pour la rénovation de l'appartement en cause. Les premiers juges ont motivé leur solution par le fait que ces travaux constituaient de l'entretien. ca) Les travaux d'entretien effectués par le bailleur constituent des charges qui doivent être déduites du rendement brut dans le cadre du calcul du rendement admissible de l'art. 269 CO. La motivation des premiers juges ne peut ainsi être suivie. Néanmoins, les premiers juges ont retenu, pour 2007, des charges totales pour la seule exploitation variant entre 2002 et 2006 de 43'000 fr. à plus de 50'000 fr. par an. En 2007, la charge "à faire valoir sur les loyers" a été fixée par la gérante de l'immeuble à 47'708 fr. 95, montant qui se situe dans la moyenne des années précédentes. Il n'y a

- 12 - pas de raison de penser que les travaux propres à l'appartement des intimés ne se retrouvent pas dans le décompte des travaux de la gérante de l'immeuble, du moins pour ceux effectués au mois de novembre et de décembre 2007 pour l'appartement en cause. Au contraire, les charges pour 2007 englobent 26'841 fr. de travaux spéciaux, dont on peut admettre qu'ils constituent les frais de rénovation allégués, entrepris pour l'essentiel en 2007. Il y a dès lors lieu de considérer que le recourant n'a pas établi que ces postes n'auraient pas été pris en compte dans la moyenne annuelle des charges d'exploitation, telle que finalement retenue en pages 10 et 11 du jugement. cb) L'application de l'art. 269a let. b CO, implique que les travaux ont entraîné de véritables modifications de plus-value. Or, le seul document en détaillant le contenu ne permet pas d'inférer cette conséquence, élément qu'il incombait au recourant d'établir. D'ailleurs, pour justifier une part forfaitaire présumée de plus-value, il faut avoir affaire à des investissements plus considérables sur l'ensemble de l'immeuble (art. 14 OBLF [ordonnance du 9 mai 1990 sur la bail à loyer et le bail à ferme d'habitation et de locaux commerciaux; RS 221.213.11]), ce qui n'est pas un élément ressortant du dossier pour les travaux en cause. Même face à de tels investissements d'importance, l'influence de ces montants dans le calcul du rendement, soit dans le cadre de l'art. 269 CO, est controversée (Conod, La prise en compte des travaux à plus-value et importants travaux de rénovation selon la méthode absolue [art. 269 CO], in CdB 2010, pp. 10 ss). Au demeurant les différents éléments servant à apprécier l'existence d'un abus cèdent devant la méthode absolue en fonction du rendement, dans la mesure où un rendement excessif ne peut être justifié par des facteurs de plus-value ou autres prestations du bailleur (cf. c. 5 ci-dessus). cc) Le recours doit être rejeté sur ces points.

- 13 - d) Le recourant fait grief aux premiers juges de n'avoir pas pris en compte les frais d'acquisition de l'immeuble. Les premiers juges ont motivé leur solution par le fait qu'aucune pièce n'avait été produite sur ce point. Cette appréciation est conforme aux pièces du dossier, même s'il faut relever que ces frais découlent pour l'essentiel de la loi. Toutefois, les intimés ont admis leur prise en compte à concurrence de 130'092 fr., indexation à concurrence de 40 % incluse, et ont conclu à ce que le loyer soit fixé en conséquence à 880 francs. En application de l'art. 3 CPC, le recours sera admis dans cette mesure.

E. 7

En conclusion, le recours doit être partiellement admis et le jugement réformé en ce sens que le loyer litigieux est fixé à 880 fr. par mois. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 3'180 fr. (art. 232 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]). Obtenant entièrement gain de cause, les intimés ont droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 2'700 fr. (art. 91 et 92 CPC-VD; art. 2 al. 1 ch. 33, 3 et 5 ch. 2 TAv [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens]).

- 14 - Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est partiellement admis. II. Le jugement est réformé au chiffre I de son dispositif comme il suit : I. Le loyer mensuel net initial dû par les demandeurs A.J. _____ et B.J. _____ au défendeur L. _____ en vertu du bail qu'ils ont conclu en relation avec un appartement de 4 pièces au 3ème étage de l'immeuble sis [...] à Lausanne est fixé à 880 francs (huit cent huitante francs) sur la base des paramètres suivants : - intérêt hypothécaire de 3,25 % - indice suisse des prix à la consommation de 107.3 pts (octobre 2007, base mai 2000) - charges arrêtées au 31 décembre 2006 Le jugement est confirmé pour le surplus. III. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 3'180 fr. (trois mille cent huitante francs). IV. Le recourant L. _____ doit verser aux intimés A.J. _____ et B.J. _____, solidairement entre eux, la somme de 2'700 fr. (deux mille sept cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire.

- 15 - Le président : Le greffier : Du 3 novembre 2010 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à : - Me Isabelle Salomé Daïna (pour L. _____), - Me Jean-Jacques Schwaab (pour A.J. _____ et B.J. _____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 288'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF).

- 16 - Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Tribunal des baux. Le greffier :

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