

VD_GERICHTE XA09.039445 vom 5. Mai 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-05-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA09.039445

FR: VD_GERICHTE XA09.039445 du 5 mai 2010

IT: VD_GERICHTE XA09.039445 del 5 maggio 2010

Erwägungen

E. 4

a) Tant la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (ci-après : Cst.; RS 101; art. 29 al. 2 Cst.) que la Convention du 4 novembre 1950 de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (ci-après : CEDH; RS 0.101; art. 6 CEDH) consacrent le droit d'être entendu d'une partie à un procès. Ce droit figure également à l'article 2 CPC-VD. En vertu de l'article 2 CPC-VD, un jugement ne peut être rendu sans que les parties aient été entendues ou régulièrement appelées. Ce droit implique notamment celui de consulter le dossier, de prendre part à une inspection locale, d'être assigné à temps, de répondre aux arguments adverses ou à des pièces nouvelles reçues par le juge, de respecter le principe du contradictoire et de disposer d'un nouveau délai pour produire des pièces après une première audience (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 1, 2 et 3 ad art. 2 CPC, pp. 9 ss). S'agissant de ce dernier droit, le juge est

- 10 - néanmoins fondé à refuser de suspendre une audience lorsque la partie, bien que dûment invitée à produire les pièces permettant d'établir ses moyens, ne les a pas déposées au jour de l'audience (CREC I 24 mai 2000/213). En l'espèce, par ordonnance du 30 mars 2010, le Président du Tribunal des baux a imparti à la recourante principale un délai au 23 avril 2010 pour produire les pièces 51 et 52 requises par la partie adverse, soit le calcul de rendement de l'immeuble sis [...], à 1066 Epalinges (pièce 51) et la totalité des pièces justificatives attestant de ce calcul (pièce 52). Par écriture du 21 avril 2011, la recourante principale a produit sous n° 104 de son bordereau de pièces n° 2 un calcul de rendement et sous n° 105 du même bordereau, l'état locatif analytique de l'immeuble litigieux. Les recourants par voie de jonction ont alors fait savoir au magistrat précité par courrier du 22 avril suivant qu'ils n'étaient pas en mesure de se déterminer sur ce calcul, faute de pièces justificatives. Ils ont alors requis « la production, en mains de [la recourante principale], de l'intégralité des pièces justificatives attestant des montants figurant dans son calcul de rendement ». Ce courrier a été adressé en copie à la recourante principale, qui n'a jamais contesté l'avoir reçu. Au stade du présent recours, elle reproche en substance au premier juge de ne pas lui avoir notifié cette lettre et prétend que, si elle en avait eu connaissance, elle aurait pu produire les pièces justificatives le jour de l'audience. Cet argument tombe à faux. D'une part, nonobstant l'absence d'usage réglant les rapports entre le conseil de la recourante principale et celui des recourants par voie de jonction, celui-ci a pris la peine d'envoyer copie de son courrier au conseil de la recourante principale. A cet égard, la recourante principale n'a pas prétendu en audience ne pas avoir eu connaissance de ce courrier. D'autre part, à l'audience, la recourante principale a produit de nouvelles pièces pour étayer son calcul de rendement (jugement p. 13). On peut dès lors admettre que la recourante principale avait connaissance des griefs formulés par les recourants par voie de jonction en vue de l'obtention de l'intégralité des pièces justificatives. Lorsqu'elle a requis

la suspension de l'audience et l'octroi d'un nouveau délai pour produire le solde des pièces justifiant le calcul de

- 11 - rendement, les premiers juges n'ont pas fait droit à cette requête. Cette manière de procéder ne prête pas flanc à la critique. Le fait de refuser en audience l'octroi d'un délai supplémentaire pour produire des pièces alors même qu'aucune prolongation de délai n'avait été requise au préalable et que la partie avait disposé de plus d'un mois pour réunir les documents, cas échéant pour requérir une prolongation de délai, n'est pas constitutif d'une violation du droit d'être entendu. Ce moyen doit dès lors être rejeté.

E. 5

A l'appui de son recours en nullité, la recourante principale prétend encore qu'il a été fait une mauvaise application de l'art. 178 al. 1 CPC-VD dès lors que les titres désignés dans la réquisition de production de pièces du 26 mars 2010 ne l'étaient pas avec une précision suffisante. Elle prétend de plus que les premiers juges ne pouvaient pas dénier toute force probante aux comptes produits pour les années 2005 à 2009 dès lors que ces pièces n'avaient pas été contestées par les intimés. Elle y voit une violation de l'art. 173 al. 2 CPC-VD. Ces griefs concernent les mesures d'instruction ordonnées par le juge et l'établissement des faits. Ils relèvent du recours en réforme et seront examinés ci-après (c. 7 et 8) mais sont irrecevables sous l'angle de la nullité.

E. 6

a) Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC-VD (art. 452 al. 1ter CPC-VD). Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe son raisonnement

- 12 - juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3). En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier. Il a été complété sur la base de celui-ci et permet ainsi à la cour de céans de statuer en réforme.

b) Les conclusions en réforme ne doivent pas être autres ou plus amples que celles prises en première instance (art. 452 al. 1 CPC-VD). Le Tribunal cantonal doit refuser d'office d'entrer en matière sur des conclusions nouvelles ou augmentées (JT 1977 III 29; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 452 CPC, p. 689). En l'occurrence, la recourante principale a pris une conclusion subsidiaire supplémentaire dans son mémoire ampliatif. Dès lors qu'il s'agit d'une conclusion réduite par rapport à la conclusion principale, elle est recevable (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 452 CPC-VD, pp. 688-689 et n. 2 ad art. 461 CPC-VD, pp. 714-715). Les recourants par voie de jonction ont conclu en première instance (dernier état de conclusions à l'audience de jugement du 5 mai 2010) à ce que le loyer initial n'exécède pas 1'630 fr. par mois et à ce que la garantie de loyer soit réduite à 4'890 fr. Dans leur acte de recours, ils concluent principalement à ce que le loyer initial soit fixé à 959 fr. et subsidiairement à ce qu'il soit fixé à 1'556 fr., les parts de loyer perçues en trop et la garantie devant être recalculées en conséquence. Il s'agit de conclusions plus amples qui sont irrecevables, vu la règle de l'art. 452 al. 1 CPC-VD, ce qui entraîne

l'irrecevabilité du recours joint. Le recours joint doit dès lors être déclaré irrecevable.

E. 7

La recourante principale soulève plusieurs griefs en rapport avec l'administration des preuves relatives au rendement excessif.

- 13 - a) La recourante principale fait grief aux premiers juges d'avoir fait une mauvaise application de l'art. 178 al. 1 CPC-VD dès lors que les titres désignés dans la réquisition de production de pièces du 26 mars 2010 ne l'étaient pas avec une précision suffisante. Aux termes de l'art. 178 al. 1 CPC-VD, chaque partie est tenue de produire, sitôt qu'elle en est requise par le juge, les titres en sa possession ou à sa disposition entre les mains d'un tiers, pourvu qu'ils soient désignés avec une précision suffisante. Sauf dans le cas de l'art. 963 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), cette obligation ne vise pas les livres comptables, papiers et registres domestiques et autres écritures faites par la partie pour son usage, ni aux lettres, missives ou autres écrits émanant de tiers qui, s'ils étaient appelés à témoigner, ne seraient pas tenus de répondre, ni à la correspondance privée de nature confidentielle échangée avec des tiers (art. 178 al. 2 CPC-VD). Lorsqu'une partie n'a jamais possédé les pièces dont elle requiert la production, on ne saurait exiger d'elle une précision rigoureuse dans la désignation de ces pièces (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 1 ad art. 178 CPC-VD p. 319). En l'espèce, les recourants par voie de jonction ont requis la production du calcul de rendement et des pièces justifiant ce calcul. Cette réquisition comme l'ordonnance de production qui s'en est suivie sont parfaitement clairs. En particulier, on ne pouvait exiger des recourants par voie de jonction qu'ils désignent avec plus de précision les pièces justificatives qui permettraient d'établir le rendement admissible dès lors qu'il revenait précisément à la recourante principale de faire ce calcul. Pour le surplus, le moyen tiré de la soi-disant absence de communication du courrier du 22 avril 2010 a été examiné sous considérant 4 ci-dessus. Ce moyen est mal fondé. b) La recourante principale allègue en sus que les premiers juges ne pouvaient pas dénier toute force probante aux comptes produits

- 14 - pour les années 2005 à 2009 dès lors que ces pièces n'avaient pas été contestées par les recourants par voie de jonction. Elle y voit une violation de l'art 173 al. 2 CPC-VD. L'art. 171 CPC-VD part du postulat que les titres produits en procédure sont présumés exacts. Pour ce qui est des titres non signés, selon l'article 173 CPC-VD les livres de comptabilité de la partie font foi contre elle, à moins qu'elle n'en prouve l'inexactitude, mais celui qui veut en tirer avantage ne peut les diviser en ce qu'ils contiennent de contraire à sa prétention (al. 1er). Pour le surplus, le juge apprécie librement la force probante des écrits non signés tels que livres domestiques, livres de commerce et documents comptables (al. 2). En l'espèce, les premiers juges ont dénié toute valeur probante aux extraits de compte pour les années 2005 à 2009 produits par la recourante principale à l'audience. Il s'agit de documents internes, établis par la gérance et non signés, lesquels ne sont étayés par aucune pièce justificative. Leur force probante pouvait dès lors être appréciée librement par le juge. Au surplus, il ne ressort pas des écritures que la valeur de ces pièces n'aurait pas été contestée par les recourants par voie de jonction. Bien au contraire, si la recourante principale a sollicité en audience l'octroi d'un délai supplémentaire pour produire des justificatifs, c'est certainement parce qu'elle s'est vu opposer l'absence de valeur probante des documents en question. Ce moyen est mal fondé.

E. 8

La recourante principale reproche aux premiers juges d'avoir fixé le loyer mensuel à 1'630 fr., soit 18,16 % de moins que le loyer initial contractuel, sur la base d'une pièce à laquelle ils ont dénié toute force probante. Pour les recourants par voie de jonction, le juge n'est pas lié par le loyer payé par le précédent locataire et il peut allouer aux locataires

- 15 - leurs conclusions si elles ne paraissent pas déraisonnables. La recourante principale commet un abus de droit en niant toute force probante aux chiffres que la recourante principale a elle-même indiqués dans son calcul de rendement. a) À bon droit, la recourante principale n'a pas remis en cause dans son recours que les recourants par voie de jonction pouvaient invoquer, pour s'en prendre au loyer initial, la situation de contrainte engendrée par le marché local, ainsi que l'ont retenu les premiers juges. Il n'est pas non plus contesté que le loyer litigieux doit être examiné sous l'angle de l'article 269 CO, à l'exclusion de l'art. 269a lettre a CO, l'immeuble ne répondant pas aux critères d'ancienneté tels que définis par la jurisprudence. Les considérations des premiers juges sur ces points, complètes et convaincantes, peuvent être confirmées par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC-VD). b/aa) Lorsque le locataire est légitimé à contester le loyer initial qu'il a accepté contractuellement, il lui appartient de démontrer le caractère abusif de ce loyer, le fardeau de la preuve lui incombant sur ce point (Weber, Basler Kommentar, 4e éd., 2007, n. 8 ad art. 270 CO, p. 1537; SVIT, Das Schweizerische Mietrecht, 3e éd., 2008, n. 47 ad art. 270 CO, pp. 675-676; Higi, Zürcher Kommentar, 1998, n. 79 ad art. 270 CO, p. 488; Lachat, Le bail à loyer, 2e éd., 2008, p. 394; Message, Feuille Fédérale [FF] 1985 I 1473; Fetter, La contestation du loyer initial, thèse Berne, 2005, n° 511, p. 234 et références; ATF 124 III 310; TF arrêt du 9 juillet 2002, Cahiers du bail [CdB] 2002, p. 135). Selon une partie de la doctrine, le bailleur doit contribuer à la contre preuve pour l'allégation du caractère abusif du loyer, lorsque celle-ci incombe au locataire, en particulier pour des éléments plus accessibles aux professionnels de l'immobilier, en particulier les loyers comparatifs ou le calcul de rendement (Lachat, op. cit., p. 394; Le loyer : un état des lieux, SJ 1996, pp. 144-145; Deschenaux, Le titre préliminaire du Code civil, Traité de droit privé suisse, 1969, pp. 244 s.; Kummer, Berner Kommentar 1962, n. 186 ad art. 8 CC, p. 661; Schmid/Lardelle, Basler

- 16 - Kommentar, 4e éd., 2010, n. 71 ad art. 8 CC, pp. 125-126, contra Fetter, op. cit., pp. 238-239; SVIT, op. cit., n. 47 ad art. 270 CO, pp. 675-676). Pour que la contre-preuve aboutisse, il est seulement exigé que la preuve principale soit affaiblie, non que le juge soit persuadé de l'exactitude de la contre-preuve. En ce sens, la contre-preuve se distingue de la preuve du contraire, qui se dirige contre une présomption légale et constitue elle-même une preuve principale (ATF 120 II 393, JT 1995 I 571; ATF 130 III 321, JT 2005 I 618 c. 3.4; CREC I 1er octobre 2008/439; CREC I 1er avril 2009/168). Lorsque le bailleur se refuse obstinément à produire certaines ou l'ensemble des pièces comptables indispensables à l'appréciation du rendement de la chose louée, le loyer doit être considéré comme abusif en vertu des règles sur l'appréciation des preuves. Dans cette hypothèse, le juge peut se contenter de fixer le loyer en fonction des conclusions prises par le locataire en procédure, dans la mesure où celles-ci ne paraissent pas déraisonnables, voire de reprendre le loyer du précédent locataire en cas d'augmentation sensible au sens de l'article 270 alinéa 1 lettre b CO (Fetter, op. cit., n. 517 et les références, notes de bas de page n° 1126 et 1127, p. 237; CREC I 21 février 2008/79). Sauf circonstances particulières, c'est le précédent loyer qui entre en ligne de compte lorsque le juge ne dispose pas des éléments lui permettant de procéder à un calcul de rendement (SJ 1998 p. 718; Fetter, op. cit., n. 549 p. 252; CREC 4

octobre 2006/574; CREC 4 octobre 2006/871). bb) La maxime inquisitoire sociale protège avant tout la partie faible, celle qui n'est pas assistée ou qui n'a pas de connaissances juridiques; elle garantit également que tous les éléments de fait importants soient constatés avec les moyens de preuve adéquats. Pour parvenir à ce but, l'autorité de conciliation et le juge doivent interpellier les parties et, le cas échéant, leur demander de compléter un état de fait manifestement lacunaire (cf. Lachat, op. cit., n° 2.5.3, p. 149; Commentaire romand, 2003, n. 10 ad art. 274d CO, pp. 1460-1461). La jurisprudence précise que le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position, mais il doit interroger

- 17 - les parties et les informer de leur devoir de collaborer à l'instruction et de fournir des preuves. Si des motifs objectifs le conduisent à soupçonner que les allégations et offres de preuves d'une partie sont lacunaires, il doit inviter cette partie à compléter ses moyens (ATF 125 III 231, c. 4a, JT 2000 I 194; TF 4A_214/2007 du 12 novembre 2007 c. 5). Par contre, il ne découle pas du devoir d'interpeller la partie lorsque les preuves de celle-ci sont incomplètes, que le juge devrait, à réception des pièces dont la production a été requise, indiquer si les pièces en question suffisent ou non à rapporter la preuve du fait invoqué et interpellier la partie à nouveau afin qu'elle complète sa production. Il en est par exemple ainsi des pièces dont la production a été requise pour satisfaire aux réquisits de la jurisprudence en matière de rendement net ou encore de loyers comparatifs. Au surplus, le juge enfreindrait le principe de l'égalité entre les parties en donnant de telles indications à l'une d'entre elles (Byrde/Giroud Walther/Hack, op. cit. n° 3 ss ad art. 11 LTB pp. 118 ss et références citées). cc) Dans le cas d'espèce, le contrat initial prévoyait un loyer mensuel de 1'990 fr. auquel s'ajoute un acompte de chauffage, eau chaude et autres frais accessoires de 290 fr. alors que le précédent locataire payait 1'755 fr. de loyer. Dans un premier temps, les recourants par voie de jonction ont pris des conclusions tendant à ce que leur loyer soit équivalent à celui du précédent locataire. Puis, à l'audience du 5 mai 2010, ils ont modifié leurs conclusions et demandé que le loyer mensuel n'excède pas 1'630 fr. Après avoir rappelé que les critères du rendement excessif de l'art. 269 CO étaient « absolus » et servaient à fixer le loyer pour lui-même, indépendamment de son historique (jugement p. 9) et que la fixation du loyer initial ne trouvait pas de limite inférieure dans le loyer dû par le précédent locataire (jugement p. 15), les premiers juges ont considéré qu'un loyer mensuel de 1'630 fr. ne paraissait pas déraisonnable dès lors que cette diminution correspondait à la différence de 18.16 % entre l'état locatif réel et le rendement admissible au 1er avril 2010. La recourante principale reproche aux magistrats d'avoir tenu compte pour ce faire du calcul de rendement qu'elle avait établi alors même qu'ils lui avaient dénié toute force probante. Il est exact que les

- 18 - premiers juges ne pouvaient pas procéder à ce calcul alors même qu'ils ne disposaient pas des pièces justificatives. Seul le loyer précédent devait entrer en ligne de compte, d'autant qu'il avait été fixé dans le cadre d'une transaction judiciaire passée le 29 mars 2005 devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, ce qui corroborait le fait qu'il n'était pas abusif. Au demeurant, si comme le soutiennent les recourants par voie de jonction, l'on devait considérer le calcul de rendement produit par la recourante principale comme une sorte d'aveu, nonobstant l'absence de pièces justificatives, cela ne signifie pas qu'elle admet que le bail litigieux, pris individuellement, lui procure un rendement excessif de 18.16 %. Le calcul devrait s'effectuer de la manière suivante : il s'agirait de déterminer la ratio entre les investissements faits pour l'immeuble entier et ceux

faits pour l'appartement des intimes et de reporter le rendement admissible sur le seul bail litigieux. On arriverait alors à un loyer admissible de 1'870 fr. 45 (214'803 fr. x 122.10 m² / 1'169.75 m²) soit supérieur au loyer du précédent locataire, de telle sorte que l'on ne peut y voir un aveu de la part de la recourante. Ainsi, le moyen est dès lors bien-fondé et le recours doit être partiellement admis.

E. 9

En conclusion, le recours principal doit être partiellement admis, le recours joint déclaré irrecevable et le jugement réformé en ce sens que le loyer initial en cause est fixé à 1'755 fr. dès le 1er septembre 2009 et le montant de la garantie de loyer réduit à 5'265 francs. Les frais de deuxième instance de la recourante principale sont arrêtés à 1'164 fr. et ceux des recourants par voie de jonction à 1'910 fr. (art. 232 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]). Aucune des parties n'obtenant entièrement gain de cause, il y a lieu de compenser les dépens de deuxième instance (art. 92 al. 2 CPC- VD).

- 19 - Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours de C. _____ est partiellement admis. II. Le recours par voie de jonction de A. et B.E. _____ est irrecevable. III. Le jugement est réformé comme il suit aux chiffres I et III de son dispositif : I. Le loyer mensuel net initial dû par les demandeurs A. et B.E. _____ à la défenderesse C. _____ pour l'appartement de 4 pièces et demie au troisième étage de l'immeuble sis [...], à Epalinges, est fixé à 1'755 fr. (mille sept cent cinquante-cinq francs) dès le 1er septembre 2009. III. Le montant de la garantie locative est réduit à 5'265 fr. (cinq mille deux cent soixante-cinq francs) correspondant à trois mois de loyer net. Le jugement est confirmé pour le surplus. IV. Les frais de deuxième instance de la recourante C. _____ sont arrêtés à 1'164 fr. (mille cent soixante-quatre francs). V. Les frais de deuxième instance des recourants par voie de jonction A. et B.E. _____ sont arrêtés à 1'910 fr. (mille neuf cent dix francs).

- 20 - VI. Les dépens de deuxième instance sont compensés. VII. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 13 juin 2012 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 : - M. Jean-Marc Schlaeppli (pour C. _____), - Me César Montalto (pour A. et B.E. _____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 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

- 21 - 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). 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 :